



Gutachten Nr. 10205

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47
in
12621 Berlin-Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf)
-Grundbuch von Hellersdorf - Blatt 5254 N-



Blick von der Brodauer Straße aus



Blick vom Münsterberger Weg aus



Blick vom Münsterberger Weg aus



Flurkarte mit Lage des Bewertungsobjektes

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Lichtenberg
30 K 126/14

Verkehrswert:

1.430.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

21.12.2021

Textfassung



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	37
6. Objektbeurteilung	51
C. Bewertung	54
1. Bewertungsgrundlagen	54
2. Bodenwert.....	55
3. Ertragswert.....	58
4. Verkehrs-/Marktwert.....	60
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	61

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Hotelgrundstück mit im Jahre 2000 fertiggestelltem 3-geschossigem Hotel-Neubau mit vollständiger Unterkellerung mit hierin teilweise vorhandenen Gästezimmern und voll ausgebautem Satteldach mit 2 Geschossebenen und Aussichtsturm im Charakter eines sogen. Schlosshotels mit historisierender Attitüde und nominell 58 Zimmern bzw. 99 Betten sowie Restauration für kalte und warme Speisen als Stadthotel mit Eventlocations als Ballsaal, Spiegelsaal und früherem Trauungszimmer einer Außenstelle des örtlichen Standesamtes mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 4.080,64 m² Nfl. lt. Bauakte (ohne Einliegerwohnung und unterirdische Tiefgaragenfläche mit 22 Stellplätzen) bzw. einer diesbzgl. auf die Zimmerzahl bezogenen anteiligen Fläche für ein Gästezimmer von i.M. ca. 70,36 m² (angemessene mittlere wirtschaftliche Größe für ein Gästezimmer incl. Sanitärzelle im Budget-Bereich ca. 17,50 m² und im Midscal-Bereich ca. 25,00 m² bei 68 % bzw. 67 % anteiliger Gästezimmerfläche an der Gesamtnutzfläche betriebswirtschaftlich zweckmäßig konfigurierter Geschossgrundrisse).

Die Flächenverteilung des realisierten Hotelprojektes stellt sich insoweit als unwirtschaftlich dar. Einem nach DEHOGA bestehenden Erfordernis für eine Listung als 4-Sterne-Hotel mit für EZ mindestens 16,00 m² Nfl. und für ein DZ mindestens 22,00 m² Nfl. können die angebotenen Gästezimmer überwiegend nicht entsprechen. Eine DEHOGA-Listung liegt auch nicht vor. Eine Bertelsmann-Club-Listung mit 4 Sternen ist obsolet, nachdem der Bertelsmann-Club bereits seit 2015 nicht mehr besteht.

Im Jahre 2015 erfolgte gemäß Bauakte mit Datum vom 15.07.2015 der Entzug der Gewerbe-
laubnis als Hotel, nachdem das Hotel bereits seit einiger Zeit nicht mehr als solches betrieben wurde und geschlossen war.

Im Mai 2015 wurde dem Vernehmen nach das Insolvenzverfahren gegen die Betreibergesellschaft des Hotel- und Gaststättenbetriebes eröffnet und im Juli 2015 wurde die Zwangsverwaltung angeordnet und das hier betroffene Grundstück seitens des Vollstreckungsgerichts in Beschlag genommen.

Bis zur Übernahme seitens der durch das Vollstreckungsgericht eingesetzten Zwangsverwaltung war der Hotelbetrieb dem Vernehmen nach nur sehr eingeschränkt mit nur noch wenigen Gästezimmern kurzzeitig fortgeführt worden bzw. nach Sachlage eingestellt worden.

Eine nennenswerte den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels sichernde Nachfrage hatte offensichtlich zuletzt nicht mehr bestanden, so dass nach erst 15 Jahren seit Fertigstellung des Hotels die Betriebsaufgabe anstand respektive das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

Seitens einer nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens kurzzeitig neu eingesetzten Hotel-Betreibergesellschaft bzw. der nachfolgend auf Antrag der Gläubigerin gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung wurde zur Sicherung eines Ertrages aus dem Grundstück das Hotel als Unterkunft für Geflüchtete überwiegend nach Sachlage aus dem arabischen Raum genutzt, wobei die Kosten der Unterbringung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) getragen werden.

Diese Nutzung besteht auch zum Bewertungsstichtag fort - der Hotelbetrieb wird insoweit von dem zuständigen Zwangsverwalter unter der Maßgabe der Nutzung als Beherbergungsstätte für Geflüchtete aufrechterhalten, wobei wesentliche Betriebsteile derzeit nicht genutzt werden und u.a. Gastküche, Eventlocations, Tiefgarage etc. und partiell die technische Gebäudeausrüstung (Be-/Entlüftung und Klimatisierung sowie Personal-Aufzug o.ä.) außer Betrieb sind. Servicepersonal oder das Restaurant stehen gleichfalls nicht zur Verfügung.

Auch die vorhandene Einliegerwohnung wird nicht zu Wohnzwecken, sondern allenfalls als Lagerfläche für nicht genutztes Mobiliar etc. genutzt.

- **Belastungen:**

Es bestehen keine Dienstbarkeiten o.ä., keine Baulasteintragungen und kein Eintrag im Bodenbelastungskataster.

- **Zuschnitt:**

Das 3.128 m² große Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt mit Anbindung an 2 Straßenfronten (Brodauer Straße und Münsterberger Weg) auf, wobei beide Straßen innerhalb einer 30 km-/h-Zone innerhalb eines Wohnquartiers überwiegend mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern liegen. Das freistehende Hotelgebäude befindet sich zentral auf dem Anwesen und fügt sich stadträumlich tatsächlich aufgrund der gegenüber der Umgebungsbebauung unverhältnismäßig große Baumasse und Höhe des Komplexes nicht in die Umgebung ein. Das aufstehende Hotel ist als Solitärgebäude und stadträumliche Dominante einzustufen.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist eine Gas-Zentralheizung mit Konvektoren und zentraler Warmwasserversorgung sowie eine Raumlufthausanlage mit mehreren Lüfterzentralen u.a. auch zur Klimatisierung von verschiedenen Raumbereichen auf. Es sind polierte Marmorböden und in den Gästezimmern überwiegend Echtholzparkett- oder textile Böden und in den Sanitäreinheiten Marmor- oder Keramikböden, in den Personalbereichen Keramikböden und in den Küchenbereichen rutschfeste Bodenbeschichtung sowie Holz-Isolierglasfenster mit Rollladenanlagen sowie zeitgerechte mediale Ausstattungen sowie zeitgerechte Sanitärausstattungen aus dem Jahre 2000 vorhanden, wobei die vorhandene Küchenausstattung sowie das Mobiliar in den Gästezimmern, den Restaurationsbereichen und den allgemeinen Bereichen noch aus dem ursprünglichen Bestand stammt und zeitgerecht zu erneuern ist. Die Raumdekorationen spiegeln insbesondere in den Restaurationsbereichen und den Lobbys bzw. der Rezeption etc. die historisierende Attitüde des vermeintlichen Schlosscharakters des Gebäudes mit aufwendigen Säulen, Pilastern und Stuck-Adaptierungen u.a. mit verbauter indirekter Deckenbeleuchtung etc. wider - das Equipment unterliegt einem stark individuellen Geschmacksempfinden. Das sonstige Equipment bzw. Mobiliar ist nach Sachlage verbraucht.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist allenfalls ausreichend und entspricht dem Standard der späten 1990er Jahre, wobei der Heizkessel allerdings bereits im Jahre 2017 erneuert wurde.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Gesamtnutzfläche ohne weitgehend unterirdische Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen umfasst lt. Bauakte ca. 4.080,64 m² - hiervon entfallen 926,49 m² auf Zimmerflächen, 312,21 m² auf Raumflächen, 2.095,29 m² auf Verkehrsflächen und 746,65 m² auf Sonstige Flächen. Zusätzlich ist eine abgeschlossene Wohnung mit einer Ersatzwohnfläche für ein im Zuge des Hotel-Neubaus abgerissenes Einfamilienhaus mit ca. 130,97 m² innerhalb des Hotels vorhanden, deren Fläche allerdings bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde und insoweit ggf. in der ausgewiesenen Hotel-Gesamtnutzfläche enthalten ist.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung oder eine Verpachtung des Hotelgrundstücks an eine Betreibergesellschaft oder eine Eigennutzung der Grundstückseigentümerin als frühere Betreiberin des Hotel- und Gaststätten- bzw. Restaurantbetriebs liegt nicht vor. Seit rd. 7 Jahren wird das Hotel durch den gerichtlich bestellten Zwangsverwalter als Geflüchteten-Unterkunft betrieben.

Logis- und Restauranterträge durch einen Hotelbetrieb auf dem hier betroffenen Grundstück werden nach Sachlage insoweit seit mindestens rd. 7 Jahren nicht mehr erwirtschaftet.

Tatsächlich ist das Hotelgrundstück seither vollständig als Unterkunft für Geflüchtete genutzt, wobei diesbzgl. eine Unterbringung ohne Restaurantversorgung oder sonstigen Service vorliegt.

Die Geflüchteten versorgen sich u.a. mit den seitens der Kommune zur Verfügung gestellten Bar- oder Sachmitteln selbst, wobei ein Teil des Hotelküchenbereichs seitens der gerichtlich bestellten Zwangsverwaltung für ein individuelles Kochen durch die wohnansässigen Geflüchteten mit eigenen Kochgelegenheiten zur Verfügung gestellt worden ist.

Nach Angabe der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung für das hier betroffene Grundstück beträgt die maximal zulässige Anzahl an Gästebetten derzeit 77, wobei nach Einschätzung der Zwangsverwaltung die Belegung zwischen 65 und 77 Betten schwankt.

Seitens des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) mit Zuständigkeit für die Gewährung von Leistungen für Geflüchtete und die Betreuung von deren Unterkünften unter der Aufsicht der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales respektive die Kommune wird für die Geflüchteten nach Auskunft der Zwangsverwaltung des Grundstücks ein Entgelt für die Gästezimmer respektive die Anzahl der Betten für die untergebrachten Personen geleistete von 25,00 €/Kopf/Tag für ein Zwei- bzw. Mehrbettzimmer und 30,00 €/Kopf/Tag für ein Einzelzimmer.

Die Anzahl der Zimmer entspricht nach Sachlage im gegenwärtigen Bestand nicht dem vorliegenden mit der verfügbaren Betriebserlaubnis (s.o.) verbundenen Raumspiegel bzw. den vorliegenden Geschossgrundrissen, nachdem einzelne Zimmer untereinander für geflüchtete Familien als sogen. Beherbergungseinheit verbunden worden sind.

Die Jahresnetto-Logieerlöse betrugen nach Angabe der zuständigen Zwangsverwaltung für das als Geflüchteten-Unterkunft betriebene Hotel für das Jahr 2018 ca. 693.880,56 €/a entsprechend 26,78 €/B/T, für das Jahr 2019 ca. 673.657,03 €/a entsprechend 26,00 €/B/T und für das Jahr 2020 ca. 664.805,40 €/a entsprechend 25,65 €/B/T bei Ansatz von i.M. 71 belegten Betten (Belegungsquote zwischen 65 und 77 Betten, s.o.) und 365 Tagen - für das Jahr 2021 liegen Angaben nicht vor.

Erträge für den Hotellerie- und Gastronomiebereich (Food & Beverage - F&B) liegen bei Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft nach Sachlage nicht vor.

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Anwesen mit aufstehendem Hotelkomplex weist einen allenfalls durchschnittlich gepflegten Eindruck auf, da nach Sachlage offensichtlich lediglich das Notwendige nach Dringlichkeit erledigt wird, weil die pekuniären Mittel im Rahmen der gegenwärtig bestehenden Zwangsverwaltung insbesondere durch Abfluss von Überschüssen an die Gläubigerin begrenzt sind.

Die Dekorationen und Raumausstattungen sind nach bereits mehr als 20 Jahren seit Aufnahme des Hotelbetriebs ohne zwischenzeitlich erforderliche Revitalisierung des Objektes deutlich verbraucht. Tatsächlich sind zusätzlich seit Errichtung des Gebäudes ausstehende Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Aufgrund des vorliegenden Fertigstellungs-, Instandhaltungs- und Revitalisierungsaufwandes ist im Verkehrswert eine Wertminderung in Höhe von rd. 2.000.000,00 Mio. € berücksichtigt. In Ansehung des erheblichen Aufwandes und der nach diesseitiger Einschätzung dagegenstehenden vergleichsweise schwachen Ertragsfähigkeit des Hotelkomplexes wird hier der Bodenwert des Grundstücks abzgl. der Freilegungskosten als Verkehrswert des Grundstücks zugrunde gelegt. Eine nachhaltige Nutzung mit vergleichsweise hohen Erträgen aufgrund der gewährten pro Kopf-Pauschalen für die Unterbringung der Geflüchteten durch die Kommune ist in Ansehung der unklaren Dauer dieser Nutzung nicht zugrunde zu legen. Eine evtl. kurzzeitige Kapitalisierung des beachtlichen Ertrages aus der gegenwärtig bestehenden Nutzung ist ggf. im Rahmen eines Gebotes für einen Ersteher in Betracht zu ziehen.

Verkehrswert am 21.12.2021 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.430.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Lichtenberg, Abt. 30, Roedeliusplatz 1 in 10365 Berlin
Beschluss vom 23.11.2021 mit Verfügung vom 24.11.2021 und Posteingang am 29.11.2021
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 (Flurstücke 164, 165, 483) in 12621 Berlin-Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 126/14
- **Wertermittlungstichtag:**
21. Dezember 2021 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
21. Dezember 2021 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 21.12.2021
anwesend:
 - der gerichtlich bestellte Zwangsverwalter (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - vereinzelt angetroffene Geflüchtete als Nutzer von Hotelzimmern (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Hotelgebäude konnte anlässlich des Ortstermins durch den zuständigen Zwangsverwalter zugänglich gemacht werden. Hierbei waren die Rezeptions- und allgemeinen Restaurations- und Küchenbereiche des Hotels sowie die haustechnischen Räume und besondere Eventlocations bzw. Konferenz- und Veranstaltungsräume vollständig zugänglich. Die beiden Hochzeitssuiten, der Ballsaal, der Spiegelsaal, der zuletzt als Außenstelle für Eheschließungen des Standesamtes Berlin Marzahn-Hellersdorf genutzte Raum und ein repräsentativer Teil der Gästezimmer konnte durch den Unterzeichneten gleichfalls in Augenschein genommen werden (der überwiegende Teil der Gästezimmer des Hotelbetriebes war aufgrund der bestehenden Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft nicht zugänglich). Ebenso waren die Tiefgarage und die Freiflächen des Grundstücks zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und den Zustand des Anwesens getroffen werden konnten.

Seitens der zuständigen Zwangsverwaltung konnten zusätzlich verschiedene Verwaltungsunterlagen zu dem Grundstück bzw. dem als Geflüchteten-Unterkunft hierauf betriebenen Hotel zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Verfahrensbeteiligte konnten anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden - die Schuldnerin konnte dem Vernehmen aufgrund einer Erkrankung an dem Ortstermin nicht teilnehmen.

Auf Bitte der Schuldnerin in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren konnte nach Vorschlag des Unterzeichneten für einen weiteren Ortstermin ein der Schuldnerin angenehmer Termin für die 4. oder 5. Kalenderwoche des Jahres 2022 angeboten werden, für den mit Schreiben vom 14.01.2022 seitens der Schuldnerin in Ansehung der seinerzeit vorliegenden Corona-Situation alternative Termine am 25.02.2022 bzw. am 04.03.2022 angeboten wurden. Mit Schreiben vom 21.01.2022 wurde durch den Unterzeichneten der seitens der Schuldnerin

vorgeschlagene Termin am 25.02.2022 angenommen und gegenüber dem zuständigen Zwangsverwalter und der Schuldnerin als finaler Besichtigungstermin mitgeteilt.

Anlässlich des Ortstermins am Freitag, dem 25.02.2022 waren zugegen:

- die Eigentümerin des Grundstücks als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der erwachsene Sohn der Grundstückseigentümerin (anonymisiert, § 38 ZVG)
- ein seitens der Schuldnerin beigezogener sachverständiger Begleiter der Grundstückseigentümerin (anonymisiert, § 38 ZVG)
- vereinzelt angetroffene Geflüchtete als Nutzer von Hotelzimmern (anonymisiert, § 38 ZVG)
- ein kurzzeitig anwesender Hauselektriker (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der gerichtlich bestellte Zwangsverwalter (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Anlässlich des 2. Ortstermins konnten analog dem 1. Ortstermin die wesentlichen Bereiche des auf dem Grundstück aufstehenden Hotelgebäudes nebst Tiefgarage sowie die Freiflächen des Anwesens in Augenschein genommen werden.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich der Besichtigungstermine Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Hellersdorf, Blatt 5254 N
(Amtsgericht Lichtenberg)
- **Gemarkung:**
Hellersdorf
- **Flur, Flurstücke:**
174, 164 (985 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
174, 165 (1.142 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
174, 483 (1.001 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
3.128 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 164: Gebäude- und Freifläche Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 165: Gebäude- und Freifläche Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 483: Gebäude- und Freifläche Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 27.01.2015

Zwangsverwaltungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 09.07.2015

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Grundstückszuschnitt ist stark unregelmäßig.
Die Frontlänge zur Brodauer Straße beträgt ca. 25,00 m bzw. nach einem Versatz von ca. 26,70 m Tiefe rechtwinklig zum Straßenraum weiteren ca. 22,00 m parallel zum Straßenraum respektive zu dem zur Brodauer orientierten Vordergrundstück. Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum der Brodauer Straße ca. 76,60 m, deren Verlauf nach 26,70 m parallel zum Straßenraum einen Versatz von ca. 22,00 m nach Nord-Osten aufweist und sich hiernach mit weiteren ca. 49,90 m rechtwinklig zum Straßenraum fortsetzt.
Die Frontlänge zum Münsterberger Weg beträgt ca. 52,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum des Münsterberger Wegs ca. 73,35 m.
Die maximale Grundstückstiefe beträgt zwischen der süd-östlichen und der nord-westlichen Grundstücksecke ca. 89,00 m (siehe anliegende Flurkarte).
- **Seitenverhältnis:**
Ca. 1,0 : 1,4 - Grundstückszuschnitt und -größe sind bei hier vorliegender Bebauung mit einem ca. 3½- bis 5½-geschossigen freistehenden Hotelkomplex mit 58 Gäste-Zimmern (gemäß Erlaubnis für den Gewerbebetrieb durch das Wirtschaftsamt vom 22.12.2000), 6 Tagungsräumen und Hotel-Restaurations für kalte und warme selbst zubereitete Speisen incl. vollständiger Unterkellerung und partieller Freiflächenunterkellerung als unterirdische Tiefgarage mit 22 konventionellen PKW-Stellplätzen (incl. behindertengerecht ausgelegtem Stellplatz) und in das Gelände eingesenktem Wirtschaftshof zweckmäßig (siehe anliegende Flurkarte).
- **Bauwich:**
Der auf dem Grundstück aufstehende freistehende Gebäudekomplex weist ausreichende Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - allerdings ist die unterirdische bis auf das Niveau der Souterrain- bzw. Kellergeschossdecke des Hotelkomplexes aufgehende Tiefgarage sowie der in das Gelände eingesenkte Garagenhof mit Rampe und Stützwand zur Rampe entlang der gesamten nord-westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung errichtet.
Die Tiefe des Vorgartens auf den Hauptbaukörper beträgt zum Münsterberger Weg ca. 8,00 m und die Tiefe bis auf den Bereich des gedeckten Portalvorbaus ca. 2,00 m.
Der linke Bauwich weist im Bereich des 1-geschossigen Technik-Vorbaus einen Grenzabstand von ca. 4,00 m und im Bereich des Hauptbaukörpers ca. 10,00 m auf.

Der Grenzabstand der rückwärtigen Giebelseite des Hauptbaukörpers beträgt auf die nord-östliche Grundstücksgrenze ca. 7,00 m bis ca. 14,00 m bzw. im Bereich des Treppenhausrisalits ca. 9,00 m auf.

Der Grenzabstand im rechten Bauwich auf das zur Brodauer Straße orientierte Vordergrundstück Brodauer Str. 35 (Flurstück 484) beträgt ca. 11,00 m bis 21,00 m bzw. i.M. ca. 15,00 m. Die Tiefe des Vorgartens auf den Hauptbaukörper beträgt zur Brodauer Straße ca. 30,00 m bis 35,00 m und die Tiefe bis auf den Bereich des 1-geschossigen Saalvorbaus mit auf das Hochparterre-Niveau angehobener Frühstücksterrasse ca. 24,00 m bis ca. 29,00 m bzw. im Bereich des Treppen-Vorbaus ca. 22,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan bzw. im Bereich einer Hofeinsenkung vor der Tiefgarage bzw. einem Lichtgraben vor dem rückwärtigen Teil der nord-östlichen Gebäudefront kupiert und steigt geringfügig von der zur Brodauer Straße orientierten Grundstücksfront zur nord-östlichen Grundstücksgrenze bzw. der nördlichen Grundstücksecke leicht an und weist zu der ca. 0,50 m gegenüber dem Gelände höher liegenden extensiv begrünten Tiefgaragendecke einen Geländesprungs mit Zugang über eine knappe Rampe vor der rückwärtigen Giebelseite des Hotelkomplexes auf.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Baugrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1995).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2010) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks durchweg Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Oberboden als auch im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwasser ist lagetypisch; Es besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 20 m und 40 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Das betroffene Grundstück befindet sich zentral innerhalb eines Wasserschutzgebietes - hierbei handelt es sich um den Bereich der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „Wuhlheide/ Kaulsdorf“ (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung mit Erlass vom 11.10.1999, GVBl. S. 567 - Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf).

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Umweltschutz) vom 02.12.2021 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst; konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte bisher nicht.

Das Grundstück befindet sich aber im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10-83G mit Geltungsbereich für den Einzelhandel für die Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 und frühzeitiger Bürgerbeteiligung zwischen dem 08.02.2016 und dem 08.03.2016 im Verfahren und ist bisher nicht festgesetzt worden.

Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die maßgebliche Bebauung wird geprägt durch ein- und zweigeschossige und punktuell auch dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit teilweise eingestreuter gewerblicher Bebauung bzw. Nutzung u.a. Stadtteilzentrum Kaulsdorf CVJM Kaulsdorf Berlin e.V., Berliner Volksbank, Umspannwerk des örtlichen Stromversorgers etc. Insgesamt handelt es sich um eine heterogene Baustruktur.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen. Es besteht weder eine Veränderungssperre, noch eine Gestaltungssatzung oder ein städtebaulicher Vertrag.

Allerdings befindet sich das Grundstück entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 26.11.2021 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Eine Aufnahme in die Denkmalliste Berlin steht nach Auskunft des zuständigen Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen- und Grünflächen (Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung) vom 07.12.2021 nicht bevor.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes. Ein im Nahbereich bzw. an der Brodauer Straße im Kreuzungsbereich mit dem Münsterberger Weg belegenes Ein-Familienwohnhaus als einseitige Grenzbebauung aus dem Jahre um 1890 ist als Baudenkmal ausgewiesen (Obj.-Dok.-Nr.: 09045299). Allerdings dürfte die Nähe zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden opulenten historisierenden Hotelkomplex mit der Attitüde eines historischen Schlosses nicht relevant sein, nachdem die dort aufstehende Bebauung erst vor rd. 20 Jahren als Neubau fertiggestellt wurde.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet weiträumig für Wohnbauflächen (W₃) mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 vorgesehen.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.482,09 m² gemäß vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Harald Zech vom 19.12.1996 der Bauvorlagen als 2. Nachtrag vom 18.03.1997 zur Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 (ohne Dachraum im 1. und 2. Dachgeschoss und ohne Turm sowie ohne Anrechnung des Untergeschosses u.a. mit Tiefgarage) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 0,794 bzw. rd. 0,8 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell für Ertragsobjekte als Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil) und einer bebauten Fläche von ca. 1.007,33 m² ohne befestigte Freifläche, Wirtschaftshof und unterirdischer Tiefgarage mit einer GRZ von 0,322 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 3.128 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss in 2 Ebenen und ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss vorhanden):

$2.482,09 \text{ m}^2 + (825,70 \text{ m}^2 \times 0,75) + (825,70 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} \times 0,75) + (901,94 \text{ m}^2 \times 0,30) = 3.681,59 \text{ m}^2$
für Erdgeschoss mit Wintergarten sowie 1. und 2. Obergeschoss sowie anteilige Dachgeschossebenen und anteilige KG- bzw. Untergeschossebene mit einer wGFZ von 1,177 bzw. rd. 1,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,322 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 3128,00 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, Schuppen, Garagen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf dem hier betroffenen Grundstück wurde trotz der im Gebiet zuletzt vorgegebenen Untergrundverrieselung bei Neubauvorhaben u.a. auch in Ansehung des bindigen Bodens eine Genehmigung zur Einleitung in die Regenwasserkanalisation erteilt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Straßen) vom 30.11.2021 wird das betroffene Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen „Brodauer Straße“ und „Münsterberger Weg“ erschlossen.

Die Erschließungsanlagen sind nach Sachlage erstmalig endgültig hergestellt. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a des EBG können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlagen nicht mehr erhoben werden.

Für das hier in Rede stehende Grundstück sind Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bzw. offener Forderungen oder gestundeter Beiträge bestehen insoweit nicht.

Es sind weder Straßenlandabtretungen noch Straßenlandeinziehungen zu erwarten. Einzutragende Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin sind nach vorliegender Bescheinigung nicht vorgesehen.

Bei dem Flurstück 307 (Münsterberger Weg) und Flurstück 663 (Brodauer Straße) im Bereich eines durch eine befestigte PKW-Stellplatzanlage zugunsten des hier betroffenen Hotelgrundstücks belegten Teils handelt es sich um öffentlich gewidmetes Straßenland.

Der Bau der Parkplatzanlage nebst Wegen etc., welche sich auf diesen Flurstücken befinden, ist nach vorliegendem Schreiben des Straßen- und Grünflächenamtes (Fachbereich Straßen) vom 17.03.2022 bislang für die Hotelnutzung des anliegenden Grundstücks in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen genehmigt worden. Die Instandhaltung und Pflege dieser Fläche war bisher durch die Eigentümer des Hotels auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei weiterer Nutzung des Grundstücks Brodauer Str. 33 Ecke Münsterberger Weg 47 als Hotel kann im Rahmen eines mit dem Fachbereich Straßen durch den neuen Eigentümer abzuschließenden Nutzungsvertrages diese Parkplatzanlage für den Hotelbetrieb weiter genutzt werden. Sollte eine andere Nutzung als die derzeitige Hotelnutzung erfolgen, ist nach vorliegendem Schreiben vom 17.03.2022 eine reine Nutzung für die (bisherige) Hotelanlage nicht mehr möglich.

- **Baulasten:**

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz) vom 07.12.2021 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 (Flurstücke 164, 165, 482) befindet sich zentral im Ortsteil Kaulsdorf in der Ortslage Kaulsdorf Mitte des bis an die östliche und nördliche Stadtgrenze reichenden Berliner Stadtbezirks Marzahn-Hellersdorf. Der nord-westlich und nördlich angrenzende Ortsteil Hellersdorf befindet sich in ca. 400 m Entfernung westlich und in ca. 2.500 m Entfernung nördlich von dem hier betroffenen Grundstück. Der östlich angrenzende Ortsteil Mahlsdorf befindet sich von dem Bewertungsobjekt in ca. 1.100 m Entfernung und der gleichfalls an den Ortsteil angrenzende Ortsteil Biesdorf befindet sich in ca. 600 m Entfernung westlich von dem Bewertungsobjekt gleichfalls im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (jeweils Luftlinie). Der angrenzende Ortsteil Köpenick im südlichen Nachbarbezirk Treptow-Köpenick befindet sich in ca. 3.350 m Entfernung (Luftlinie).

Die Stadtgrenze der Metropole zum nördlich und östlich angrenzenden Landkreis Märkisch-Oderland im Bereich der Ortsteile Hönower Siedlung der Gemeinde Hoppegarten und Eiche (Kaufpark Eiche) der Gemeinde Ahrensfelde befindet sich in ca. 3.200 m bzw. in ca. 4.200 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Alexanderplatzes beträgt nach Westen ca. 12 km und die Entfernung zum Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) gleichfalls nach Westen rd. 17 km (jeweils Luftlinie) - es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage bzw. bereits um eine Stadtrandlage.

Das hier betroffene Eckgrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Brodauer Straße und der nord-östlichen Seite des Münsterberger Wegs als jeweils untergeordnete Quartierstraße bzw. Quartiersammelstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone, wobei die Brodauer Straße temporär ein beachtliches Verkehrsaufkommen offenbar durch Umgehungs- bzw. Schleichverkehr zwischen Kaulsdorfer Brücke über die S-Bahntrasse bzw. Heinrich-Grüber-Straße und anbindendem Kreisverkehr u.a. zum Mädewalder Weg und dem alten Dorfanger bzw. der Dorfstraße mit anbindender Straße Alt-Kaulsdorf (B1/B5) aufweist.

Der Münsterberger Weg ist östlich des Kreuzungsbereichs mit der Brodauer Straße bis zum Mädewalder Weg lediglich als Fußgängerweg ausgelegt und erst weiter östlich wieder als öffentliche Verkehrsstraße auch für Kraftfahrzeuge nutzbar. Der Streckenabschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück ist gleichfalls für den Kfz-Verkehr nutzbar, wobei eine Teilfläche des öffentlichen Straßenlandes vor der süd-westlichen Front des hier betroffenen Grundstücks als PKW-Stellplatzfläche zugunsten der Hotelnutzung angelegt wurde (s.o.).

Der jeweilige Straßenabschnitt vor dem hier betroffenen Eckgrundstück befindet sich innerhalb einer 30 km/h-Zone - das Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Wesentlichen auf quartierbe-

zogenen Anliegerverkehr mit vergleichsweise geringen Verkehrslärmemissionen, wobei allerdings die Abrollgeräusche auf der Kopfsteinpflasterung der Brodauer Straße insbesondere bei temporär erhöhtem Verkehrsaufkommen zu deutlichen Störungen führen.

Der Streckenabschnitt weist bei ca. 9,00 m Fahrdammbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf, so dass bei seitlich auf gleicher Höhe geparkten Autos auf dem Fahrdamm entgegenkommenden Fahrzeugen bzw. insbesondere Lieferfahrzeugen im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen ist.

Seitlich des Fahrdamms der Brodauer Straße sind ca. 10,00 m bzw. ca. 4,00 m breite Grünsteifen vorhanden, die bis zu den Einfriedungen der anliegenden Grundstücke reichen und jeweils etwa mittig mit alter noch aus DDR-typischer Produktion stammenden Betonwegeplatten befestigt sind. Die straßenseitige zwischen dem Fußweg und dem Fahrdamm noch mit jeweils ca. 1,00 m breiten Rasenblanketten verbleibenden Grünstreifen weisen zum Fahrdamm Bordschwellen auf. Auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks ist der bis zum befestigten Bürgersteig reichende Teil des öffentlichen Straßenlandes in die Gartenanlage des Hotelgrundstücks einbezogen worden und mit Rasenflächen und Buschweg sowie befestigten Zuwegungen versehen.

Der ca. 6,00 m breite Fahrdamm des Münsterberger Wegs weist Fahrbahnbeton und Bordschwellen zu dem auf der süd-westlichen Straßenseite belegenen Bürgersteig auf. Der Bürgersteig ist weitgehend gleichfalls mit Fahrbahnbeton befestigt. Auf der nord-östlichen Straßenseite ist kein Bürgersteig oder sonstiger Fußweg, sondern lediglich ein ca. 10,00 m bis 20,00 m breiter Grünstreifen vorhanden, der mit Fahrbahnbeton befestigte Hauszuwegungen und ansonsten weitgehend Rasenwildwuchs und Spontanvegetation als Buschwerk und Baumbestand aufweist. Lediglich auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks ist ein Teil des öffentlichen Straßenraums offenbar im Zuge der Hotelbebauung des Grundstücks mit einer Fahrdamm-Erweiterung aus rot eingefärbter Betonsteinpflasterung als Bus-Parkbucht mit Bordschwelle zu einem gleichfalls mit rot eingefärbter Betonsteinpflasterung angelegten Bürgersteig vor dem Bewertungsobjekt und entsprechend befestigten Grundstückszuwegungen und Rasenflächen belegt und rein visuell der Fläche des hier betroffenen Grundstücks einverleibt worden. Ebenso ist im Bereich des öffentlichen Straßenlandes (Flurstücke 307 und 663, s.o.) im Zuge der Hotelbebauung auf dem Grundstück eine PKW-Stellplatzanlage für 11 Kraftfahrzeuge errichtet und mit rot eingefärbter Betonsteinpflasterung befestigt worden, die entsprechend der Gartengestaltung des Bewertungsobjektes mit Rasenanlagen nebst Baum- und Buschbestand eingefasst wurde (die Anlage wurde nach vorliegendem Schreiben des Fachbereichs Straßen vom 17.03.2022 bauaufsichtlich genehmigt und die Nutzung durch den Hotelbetrieb zugelassen, s.o.).

Auf der dem Hotelgrundstück vis à vis belegenen Straßenseite mit sogen. Stadtteilzentrum ist der mit Fahrbahnbeton befestigte Bürgersteig partiell bereits mit Betonsteinpflasterung erneuert worden.

Parken ist nach Sachlage beidseitig im Münsterberger Weg möglich, wobei ein beidseitiges Parken nach Sachlage bei lediglich ca. 6,00 m Breite des Fahrdamms eine ausreichende Durchfahrtbreite auch nur für lediglich einseitigen Richtungsverkehr nicht mehr zulässt, so dass durchweg versetzt zu parken ist.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßengullys fehlen allerdings, so dass Niederschlagswasser in die Randstreifen bzw. in den anliegenden Grundstücken versickert.

Beide das Grundstück anbindenden Straßen weisen Straßenraumbeleuchtung auf, wobei sich in der Brodauer Straße alte Gaslaternen vermtl. noch aus den 1920er Jahren und im Münsterberger Weg neuzeitlichere Mastlaternen vermtl. noch aus DDR-typischer Produktion befinden.

Straßenbäume befinden sich lediglich in der Brodauer Straße. Sonstiges Straßenbegleitgrün im Wesentlichen als Rasenblanketts befindet sich in beiden Straßen, wobei die sogen. Grünstreifen

fen im Münsterberger Weg nach Sachlage im Wesentlichen sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und Buschwerk nebst losem Baumbestand aufweisen.

Der östlich des Kreuzungsbereichs belegene Abschnitt des Münsterberger Wegs weist lediglich als Fußdurchwegung Asphaltbelag nebst seitlicher Grünstreifeneinfassung mit Bodendeckern und im Wesentlichen gleichfalls Spontanvegetation als Rasenwildwuchs, Buschwerk und vereinzelt hochstämmigen Laubbaumbestand auf.

Die Fuß-Durchwegung weist Mastlaternen mit Aufsatzleuchten gleichfalls noch aus DDR-typischer Produktion auf.

Störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft oder im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Nennenswerte Lärmemissionen konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden. Die Abrollgeräusche der in ca. 90 m Entfernung verlaufenden S-Bahn-Gleistrasse sind noch hörbar, wobei hierdurch bedingte Störungen allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen vorliegen dürften. Ebenso dürfe der Fahrzeugverkehr von der Kaulsdorfer Brücke bzw. der Heinrich-Grüber-Straße als örtliche Durchgangsstraße für das hier betroffene Grundstück bereits nachrangig sein.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage.

Bei dem Quartier mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein nach diesseitiger Auffassung stark heterogenes Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger und punktuell auch dreigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise als kleine Villen aus den 3 ersten Dekaden des vergangenen Jahrhunderts bzw. aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und kleinere Mietwohnhäuser sowie sogen. Bungalows vermtl. aus den 1960er oder 1970er Jahren bzw. neuzeitliche 1½-geschossige Einfamilienhäuser aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren. Teilweise ist eingestreute gewerbliche Bebauung u.a. als Stadtteilzentrum Kaulsdorf gegenüber dem hier betroffenen Grundstück mit 2 Geschossen vermtl. aus den 1980er Jahren und insbesondere ein quasi 4-geschossig aufgehendes opulentes Umspannwerk des örtlichen Stromversorgers vermtl. aus den 1990er Jahren in ca. 200 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um eine heterogene Baustruktur im Gebiet.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Heinrich-Grüber-Straße in ca. 150 m Entfernung u.a. zum Ortsteilzentrum von Kaulsdorf und dem Bezirkszentrum von Marzahn-Hellersdorf und dem Mädevalder Weg in gleichfalls ca. 150 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück u.a. mit Streckenführung zu der in ca. 700 m Entfernung belegenen Straße Alt-Kaulsdorf (B1/B5) als Hauptzubringer in die Innenstadt bzw. alternativ der Brodauer und der Dorfstraße in ca. 650 m Entfernung zur Bundesstraße. Die Autobahn-Anschlussstelle 4 „Berlin-Hellersdorf/Vogelsdorf“ der BAB (Berliner Ring, A10) befindet sich in rd. 12 km östlich des Bewertungsobjektes.

Nächste öffentliche Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf dem Mädevalder Weg bzw. der Heinrich-Grüber-Straße sowie der Straße Alt-Kaulsdorf mit verschiedenen Buslinien. Die S-Bahnstation „Kaulsdorf“ befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung. Die U- und S-Bahnstation „Wuhletal“ befindet sich in ca. 550 m Entfernung (Luftlinie) bzw. in ca. 2 km (fußläufiger Entfernung).

Die S-Bahnstation „Mahlsdorf“ befindet sich in knapp 3 km fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Kurzfristige Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich unmittelbar im Quartier mit Schwerpunkt im Mädelwalder Weg.

Weitere kurz- bis mittelfristige Versorgung mit verschiedenen Angeboten u.a. als Lebensmittel-discounter, Getränkemarkt etc. befindet sich noch im fußläufigen Bereich auf der Heinrich-Grü-ber Straße sowie auch auf der Straße Alt-Kaulsdorf bzw. etwas entfernter im Ortsteilzentrum von Mahlsdorf im Bereich des gleichnamigen S-Bahnhofes, im Bereich des Elsterwerdaer Plat-zes sowie im Bereich des erst vor rd. 20 Jahren neu entstandenen Gewerbegebietes entlang der Straße Alt-Kaulsdorf/Alt-Mahlsdorf (B1/B5) mit verschiedenen Discounter-Märkten, Tank-stellen, McDonalds etc. jeweils in ca. 2 bis 3 km Entfernung. Für die langfristige Versorgung stehen Angebote im Bereich der City zur Verfügung (u.a. Alexanderplatz).

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergarten, Kita etc. und ausreichende medizini-sche Versorgung ist im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Mahls-dorf vorhanden.

Ab ca. 650 m fußläufiger Entfernung befinden sich die bis zu 8-geschossigen Gebäude des Vi-vantes Klinikums Kaulsdorf.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06. 2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 4 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.309 €/Monat (Berlin: 3.181 €/ Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,1 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,6 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.160 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonfe-renz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Bran-denbourg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Landschaftspark Wuhletal ist ab ca. 550 m Entfernung, der Butzer See mit Feldern, Brach-landflächen und Grünanlagen ist ab ca. 1.000 m und der Erholungspark Marzahn u.a. mit Rohr-bruchpark, Kienbergpark, Wiesenpark und Gärten der Welt ist ab ca. 2 km Entfernung gleich-falls noch fußläufig erreichbar.

Die ländlichen Gebiete im Bereich der Ortsteile Hönower Siedlung der Gemeinde Hoppegarten und Eiche (Kaufpark Eiche) der Gemeinde Ahrensfelde mit gutem Freizeitwert befinden sich in ca. 3.200 m bzw. in ca. 4.200 m Entfernung (Luftlinie) - Berliner Stadtgrenze.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2000

erfolgte die Fertigstellung des Hotelkomplexes auf dem Grundstück gemäß Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 05.08.1996 und Nachtrag Nr. 2 vom

18.03.1997 zur Errichtung eines Hotels mit 38 Zimmern und 74 Betten sowie 11 Tiefgaragenstellplätzen (unterirdische Mittelgarage mit ca. 610 m² Fläche und nachfolgend realisierten 22 Stellplätzen incl. Behindertenstellplatz) sowie 11 ungedeckten PKW-Stellplätzen im Bereich von Grünflächen der Flurstücke 307 und 663 als öffentliches Straßenland mit diesbzgl. Genehmigung seitens des Tief- und Straßenbauamtes und 2 Wohnungen (Ersatzwohnraum aufgrund des Abrisses eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück gemäß Abrissgenehmigung vom 31.01. 1997) sowie besondere Baugenehmigung Nr. 96/838 vom 27.09.1996 zum Standsicherheitsnachweis u.a. des Baugrubenverbaus mit Baubeginnanzeige vom 27.03.1997 und Abschluss der Rohbauarbeiten im Dezember 1997 sowie Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung der Rohbauarbeiten am 29.04.1998.

Mit Schreiben vom 19.11.1996 erfolgte eine Ergänzung der Betriebsbeschreibung, wonach unter Beibehaltung des Gebäudevolumens Veränderungen im Bereich der Zimmeraufteilungen vorgenommen wurden und das Hotel abweichend zur ursprünglichen Baugenehmigung nunmehr über 63 Zimmer und Räume (ohne Gruppen- und Konferenzräume) verfügt.

Hiernach teilen sich die Zimmer und Räume wie folgt auf:

- 2 Zimmer bilden in der Gesamtheit die Hochzeitssuite
- 14 Zimmer sind zu 7 Apartments á 2 Zimmer zusammengefasst
- 30 Zimmer sind abgeschlossene einzelne Hotelzimmer
- 17 Räume werden vorgehalten für temporäre Unterbringungsmöglichkeiten des Hotelpersonals bei verlängerten Arbeitszeiten bzw. Schichten, davon ist im 2.DG aufgrund der Größe eine Einheit mit 2 Räumen vorgesehen

Die Zimmereinheiten und Apartments bzw. die Hochzeitssuiten ergeben zusammen 38 Beherbergungseinheiten (womit die Anzahl der Zimmerzahl gemäß der Baugenehmigung entspricht).

Mit Datum vom 19.10.2000 erfolgte eine Fertigstellungsanzeige zur Fertigstellung des Vorhabens zum 07.11.2000 mit Bitte um Abnahme am 08.11.2000 - seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes erfolgte eine bauaufsichtliche Besichtigung des Objektes am 10.11.2000. Im Anschluss hieran wurde auf der Grundlage des § 72 Abs. 7 Satz 2 BauO Bln mit Datum vom 11.12.2000 eine Erlaubnis zur vorzeitigen Inbenutzungsnahme der Gesellschaftsräume und der Küche für nichtöffentliche Veranstaltungen des Hotel- und Gaststättenbetriebs erteilt.

Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte am 21.12.2000 (mit Auflagen zum Besichtigungsprotokoll und Mängelliste zur Erledigung) nebst Betriebserlaubnis durch das Ordnungsamt bzw. vormals Wirtschaftsamt vom 22.12.2000 zum gewerblichen Betreiben eines Hotels mit Schank- und Speisewirtschaft (Gaststättenbetrieb) für 58 Gästezimmer mit 99 Betten und diversen Gasträumen.

Die gewerbliche Eröffnung fand nach vorliegenden Unterlagen am 01.01.2001 statt. Eine offizielle Einweihung des Hotels nebst Gaststätteneinrichtung als Restaurant und Außenstelle des örtlichen Standesamtes u.a. mit Ballsaal erfolgte mit großem Festakt erst im Frühjahr am 15.03. 2001.

2002

erfolgte eine Rüge seitens des Bauaufsichtsamtes bzgl. der im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Bauvorhabens am 21.12.2000 festgestellten und bisher nicht erledigten nicht unerheblichen Mängel bis zum 08.04.2002 bzw. 22.05.2002 - eine Mängelbeseitigungsanordnung erfolgte bereits unter der Nr. 94-AO-501 vom 16.11.2001, auf die allerdings keine Reaktion der Bauherren/innen bzw. Hotelbetreiber/innen erfolgte.

2010

erfolgte die Anordnung Nr. 2010/517 vom 19.08.2010 zur geforderten Aufschaltung der objektgebundenen Brandmeldeanlage/-zentrale (BMZ) zur Berliner Feuerwehr mittels Übertragungsanlage für Gefahrenmeldungen (ÜAG), gemäß Auflage Nr. 14 der Baugenehmigung Nr. 94/501

vom 29.09.1994, die bis dahin nicht realisiert wurde. Eine Änderung bzgl. der Bettenanzahl lag zu diesem Zeitpunkt beim Ordnungsamt nicht vor.

Gleichzeitig wurde den Betreibern des Hotels aufgegeben, aktuelle Grundrisspläne im Bestand mit übereinstimmenden Rettungswegeplänen, eine Brandschutzordnung sowie eine aktuelle Betriebsbeschreibung für alle Geschosse des Gebäudes beizubringen, die bisher nicht vorlagen (auch die Planvorlagen der Geschosse vom 24.03.2000 konnten auch durch den Unterzeichneten in der Bauakte nicht vorgefunden werden). Ferner wurden bei Unterlassung Zwangsmittel und die Durchsetzung von nicht mehr als 60 Betten gemäß Muster-Beherbergungs-/Gaststättenverordnung in Verbindung mit §§ 14-17 BetrVO und § 52 BauO Bln angekündigt.

2011

erfolgte die Anordnung Nr. 2011/2842 vom 08.11.2011 zur Nutzungsbeschränkung für den Beherbergungsbetrieb auf maximal 60 Gastbetten, weil die Auflage Nr. 14 der Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 zur geforderten Aufschaltung der objektgebundenen Brandmeldeanlage/-zentrale (BMZ) zur Berliner Feuerwehr mittels Übertragungsanlage für Gefahrenmeldungen (ÜAG) nicht realisiert worden war.

2015

erfolgte gemäß Bauakte mit Datum vom 15.07.2015 der Entzug der Gewerbeerlaubnis, nachdem das Hotel bereits seit einiger Zeit nicht mehr als solches betrieben wurde und geschlossen war. Im Mai 2015 wurde dem Vernehmen nach das Insolvenzverfahren gegen die Betreibergesellschaft des Hotel- und Gaststättenbetriebes eröffnet und im Juli 2015 wurde die Zwangsverwaltung angeordnet und das hier betroffene Grundstück seitens des Vollstreckungsgerichts in Beschlag genommen.

Nach Sachlage erfolgte in der Regie der eingesetzten Zwangsverwaltung nunmehr die Aufschaltung der objektgebundenen Brandmeldeanlage/-zentrale (BMZ) zur Berliner Feuerwehr mittels Übertragungsanlage für Gefahrenmeldungen (ÜAG) gemäß Auflage Nr. 14 der Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994, die bis dahin nicht realisiert worden war. Hiernach war die vormalige Begrenzung auf den Betrieb des Hotels mit max. 60 Betten obsolet und die Nutzung von dann 77 Betten bei 58 Zimmern respektive 38 Beherbergungseinheiten zulässig.

Bis zur Übernahme seitens der durch das Vollstreckungsgericht eingesetzten Zwangsverwaltung war der Hotelbetrieb nur sehr eingeschränkt mit noch wenigen Zimmern fortgeführt bzw. nach Sachlage dann eingestellt worden. Eine nennenswerte den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels sichernde Nachfrage hatte offensichtlich zuletzt nicht mehr bestanden, so dass nach erst wenigen Jahren seit Fertigstellung des Hotels die Betriebsaufgabe anstand respektive das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

Seitens der neu eingesetzten Hotel-Betreibergesellschaft bzw. nachfolgend der eingesetzten Zwangsverwaltung wurde zur Sicherung eines Ertrages aus dem Grundstück das Hotel als Unterkunft für Geflüchtete nach Sachlage überwiegend aus dem arabischen Raum genutzt, wobei die Kosten der Unterbringung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) getragen werden.

2016

erfolgte die Beseitigung eines Wasserschadens (10/2016) u.a. mit Erneuerung der Ringdrainage etc. und Trockenlegung des Untergeschosses nachdem offenbar Schichten- oder Oberflächenwasser von außen in das Gebäude eingedrungen war und sich auf der Fundamentplatte unter dem schwimmend verlegten Zementestrich der Kellersohle trotz angeblicher Ausführung der Kellerumfassungen als sogen. Weiße Wanne verbreiten konnte bzw. partiell an den Innenwänden aufstieg.

Nach einem Rohrleitungsschaden wurde die komplette Erneuerung des Echtholz-Parkettbodens im Ballsaal erforderlich. Etwa zeitgleich erfolgte die Erneuerung respektive die Neuabdichtung

einer Dachterrasse, nachdem in dem darunter belegenen Spiegelsaal bereits Undichtigkeiten sichtbar wurden.

Sukzessive erfolgte gleichfalls die Erneuerung der Fliesenbeläge und der Abdichtung der Balkone der Gästezimmer bzw. Beherbergungseinheiten etc., deren Sanierung durch die Zwangsverwaltung aktuell andauert. Durch die Zwangsverwaltung wurden in den Erschließungsbereichen des Gebäudes außerdem zur Energieeinsparung LED-Lampen und Leuchtmittel nebst Bewegungsmeldern installiert.

2017

erfolgte die Erneuerung des Gas-Heizkessels.

Tatsächlich sind partiell Gebäudeteile u.a. mit dem sogen. Turm und der Dachterrasse über dem Spiegelsaal mit vorgesehener Überdeckung o.ä. bisher nicht fertiggestellt, wobei im Turmaufbau bisher im Wesentlichen noch ein Rohbauzustand vorliegt. Der vorgesehene Saunabereich stellt sich gleichfalls im Rohbauzustand dar.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um ein Hotelgebäude mit partieller Nutzung zu Wohnzwecken im Bereich von ursprünglich zwei bauaufsichtlich genehmigten Wohnungen aufgrund der als Auflage für einen im Zuge der Hotelerrichtung durchgeführten Abriss eines Einfamilienhauses sowie einer unterirdischen Tiefgarage außerhalb des Hotelgebäudes.

Das Hotel wurde vor Einsetzen der nunmehr gerichtlich bestellten Zwangsverwaltung durch die Grundstückseigentümer selbst betrieben (Eigentüternutzung). Das Hotel war im Markt als sogen. Hochzeits- und Businesshotel „Parkhotel Schloss Kaulsdorf“ (als anerkannte Art des Beherbergungsbetriebs) eingeführt, wobei eine Klassifizierung nach DEHOG-Maßstäben bzgl. der Art des Beherbergungsbetriebs als „Schlosshotel“ mit i.d.R. 4 oder 5 Sternen in einem ehemaligen Schloss, einer Residenz oder einem anderen repräsentativen Gebäude des Adels tatsächlich nicht zutrifft. Es handelt sich um einen Neubau mit Fertigstellung im Jahre 2000.

Nach der Insolvenz des Hotelbetriebs wird das Objekt bereits seit rd. 7 Jahren durch die zuständige Zwangsverwaltung als Unterkunft für Geflüchtete nach Sachlage überwiegend aus dem arabischen Raum genutzt, wobei die Kosten der Unterbringung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) getragen werden. Übliche Übernachtungspreise für Hotelzimmer sind insoweit nicht mehr realisierbar, wobei der Pro-Kopf-Ertrag bei nahezu vollständiger Bettenbelegung übliche Preise von Gästezimmern in Hotels der hier vorliegenden Kategorie und Lage deutlich übersteigt.

Nach Sachlage wies sich das hier betroffene Hotel im Markt bzw. auf Internet-Portalen als 4-Sternehotel mit Restaurant und Bar aus, wobei die Vergabe der Sterne dem Vernehmen nach durch den Club Bertelsmann erfolgt sein soll, der allerdings im Dezember 2015 aufgelöst wurde - tatsächlich liegt nach diesseitiger Auffassung allenfalls ein Standard u.a. aufgrund der vergleichsweise geringen Zimmergrößen etwa entsprechend einem 2- bis 3-Sterne-Hotel der Klassifizierung nach DEHOGA vor. Das Hotel ist allerdings nicht von der DEHOGA gelistet.

Nach vorliegenden Unterlagen gemäß Betriebserlaubnis durch das Ordnungsamt bzw. vormals Wirtschaftsamt vom 22.12.2000 zum gewerblichen Betreiben des Hotels mit Schank- und Speisewirtschaft (Gaststättenbetrieb) sind in dem Gebäude 58 Gästezimmer der Ausstattungskategorie Business- und Komfortzimmer mit 99 Betten und diversen Gasträumen vorhanden (41 Doppelzimmer (hiervon 2 Hochzeitssuiten) und 17 Einzelzimmer (incl. behindertengerechtem Zimmer).

Nach Sachlage erfolgte gemäß Auflage Nr. 14 der Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 nunmehr in der Regie der eingesetzten Zwangsverwaltung nach rd. 15 Jahren nach Fer-

tigstellung des Hotels die Aufschaltung der objektgebundenen Brandmeldeanlage/-zentrale (BMZ) zur Berliner Feuerwehr mittels Übertragungsanlage für Gefahrenmeldungen (ÜAG), die bis dahin nicht realisiert worden war. Hiernach war die vormalige Begrenzung auf den Betrieb des Hotels mit max. 60 Betten obsolet und die Nutzung von dann 77 Betten bei 58 Zimmern respektive 38 Beherbergungseinheiten zulässig.

Die im Objekt betriebene Küche ist für die Abgabe u.a. von kalten und warmen selbst zubereiteten Speisen insbesondere für ein Frühstücksbuffet vorgesehen, aber auch als Restaurantküche (Vollküche) für hotelfremde Gäste geeignet und genutzt (Restaurantbetrieb vermtl. zwischen 7.00 h und 22.00 h) - der Bereich der Lobby mit Wintergarten, Kaminbar und Restaurant nebst Bartresen-Einbau umfasst insgesamt ca. 110 Plätze. (ohne Frühstücksterrasse).

Ein im Untergeschoss gemäß Baugenehmigung und Planvorlagen vorgesehener Wellnessbereich mit Sauna, Solarium etc. (ca. 45 m²) ist nicht fertiggestellt und als Rohausbau erhalten. In den Obergeschossen sind Konferenzräume, ehemals eine Außenstelle des örtlichen Standesamtes und ein Ballsaal mit separater Bar (ca. 240 m²) vorhanden.

In einer unterirdischen Tiefgarage befinden sich nach vorliegenden Planunterlagen 22 PKW-Stellplätze incl. 1 Behinderten-Stellplatz.

Nach Sachlage wies das Hotel mit Restaurationsbereich seinerzeit bei Vollbetrieb aufgrund des 3-Schichtbetriebes einen Personalstamm von vermtl. rd. 13 Mitarbeitern (6 M, 7 F) als Vollbeschäftigte auf - der Rezeptionsbereich war dem Vernehmen täglich 24 Stunden besetzt, so dass seinerzeit die bauaufsichtliche Auflage zur Aufschaltung einer Brandmeldezentrale zur örtlichen Feuerwehr (s.o.) nicht umgesetzt wurde.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das 3½- bis 4½-geschossiges Gebäude incl. unterer und obere Ebene des vollständig ausgebauten Dachgeschosses zzgl. Turmaufbau und des weitgehend aufenthaltsraumgleich ausgebauten Keller- bzw. Untergeschosses nebst separater unterirdischer Tiefgarage weist eine zum Münsterberger Weg orientierte Portalterasse mit 7 Steigungen aus dem Straßenraum zum Hochparterre des Hotels mit gedeckter Vorfahrt nebst darüber belegener geräumiger Balkonterasse und Portal-Eingang mit Karusselltür zur Halle/Lobby auf.

Über den im linken Bauwich belegenen in das Gelände auf das Niveau des Untergeschosses eingesenkten Wirtschaftshof mit Zufahrt bzw. Zuwegung über eine Rampe ist das Treppenhaus Nr. 1 zugänglich, an das alle Geschosse anbinden.

Über ein an der nördlichen Kopfseite des Hotelgebäudes belegenes Treppenhaus Nr. 2 sind gleichfalls alle Geschosse zugänglich.

Das innenliegende Treppenhaus Nr. 3 ist lediglich als Personaltreppenhaus ausgelegt und reicht vom Untergeschoss mit dort belegenen Personalräumen über den Küchenbereich im Hochparterre bis zu den Eventlocations mit Ballsaal nebst Bar und Salon 1 (früheres Amtszimmer des Standesamtes für Trauungen) im 1. Obergeschoss - eine Anbindung an den Spiegelsaal im 2.OG besteht allerdings nicht mehr.

Zentral im Gebäude sind 2 Aufzugsanlagen installiert, wobei ein Aufzug als Gästeaufzug und ein separat zugänglicher Aufzug für das Personal vorgesehen ist. Mit beiden Aufzügen sind alle 6 Geschossebenen des Hotels erreichbar. Eine Anbindung der Aufzüge an ein Treppenhaus besteht nicht. Ein 4. Treppenhaus geht von der oberen Dachgeschossenebene im Bereich des Turmaufbaus bis auf die Dachterrasse des Turms auf, wobei die Fertigstellung des Ausbaus fehlt und sich auch die Treppenläufe noch im Rohbauzustand befinden.

Über eine große Portalterasse mit 7 Steigungen besteht gleichfalls auch von der Brodauer Straße aus ein Zugang des Hotels über die an den Restaurationsbereich im Hochparterre anbindende Frühstücksterrasse.

Ebenso besteht ein Zugang aus dem rechten Bauwich über eine in das Untergeschoss abgehende Außentreppe zu dem ursprünglich vorgesehenen Sauna-Bereich, der sich allerdings gleichfalls noch in einem Rohbauzustand befindet.

Aus dem Wirtschaftshof bestehen Hauseingänge sowohl zu dem Treppenhaus Nr. 1 als auch zu dem unterhalb des Wintergartens belegenen Technikbereich u.a. mit Müllstation sowie Zugang zur Lüfterzentrale über eine Differenzterrasse. Aus dem eingesenkten Wirtschaftshof ist gleichfalls die von hier aus ebenerdig anzufahrende weitgehend unterirdische Tiefgarage mit insgesamt nach vorliegenden Planunterlagen 22 PKW-Stellplätzen incl. 1 behindertengerecht ausgelegten PKW-Stellplatz als Mittelgarage vorhanden, die ohne Sperrtor dauerhaft offensteht und natürlich ventiliert wird.

Ein barrierefreier Zugang aller Hotelebenen und der weitgehend unterirdischen Tiefgarage besteht - im Außenbereich sind zum Hoteleingang und zum Wirtschaftshof Rampen vorhanden, die nach Sachlage 8 % Gefälle/Neigung nicht übersteigen.

Die Grundrisszuschnitte ergeben sich nach vorliegenden Unterlagen und örtlicher Besichtigung wie folgt:

Keller- bzw. Untergeschoss incl. unterirdischer Tiefgarage mit teilweise bis unter das Hotelgebäude reichenden Stellplätzen (Ebene 1)

Zwischen den Treppenhausaufgängen Nrn. 1 und 2 befinden sich im Wesentlichen ein 1-hüftiger Zentralflur mit zu einem Lichtgaten vor der östlichen Gebäudefront im nördlichen Gebäudeteil orientierten 5 Gästezimmern mit Hotelzimmer-gleicher Ausstattung nebst innenliegender Nasszelle, die allerdings nur für die Nutzung durch das Personal vorgesehen waren, sowie ein ZBV-Raum und eine Garderobe für das Personal und an der nördlichen Kopfseite ein Hausanschlussraum (Gas), eine Schleuse zur Tiefgarage und die Heizzentrale.

Hinter einer T90-Sperrtür zwischen den beiden Brandabschnitten des Gebäudes öffnet sich der 1-hüftige Flur zu einer Lobby mit geschlechtsspezifisch getrennten innenliegenden Toilettenräumen jeweils mit Vorraum und verschiedenen Schamwandboxen vor der zur Tiefgarage orientierten Gebäudefront und separatem behindertengerecht ausgelegtem gleichfalls innenliegendem und motorisch belüftetem Toilettenraum, anbindendem Abstellraum und ehemals vorgesehenem Saunabereich vor der östlichen zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront bisher noch im Rohbauzustand sowie Ausgang ins Freie im Bereich des vor der Gebäudefront im Untergeschoss belegenen Lichtgrabens mit aufgehender Außentreppe.

Im Bereich der Lobby binden gleichfalls der Gäste-Aufzug und das Treppenhaus Nr. 1 und hinter einer Sperrtür der rechtwinklig anbindende Zentralflur des Technikbereichs an.

An den Zentralflur im Technikbereich des Untergeschosses bindet an der westlichen Kopfseite eine Außentür zum eingesenkten Wirtschaftshof an. Der Flur ist im Wesentlichen 1-spännig organisiert und weist auf der nördlichen Seite lediglich einen Zugang zum Personal-Aufzug und zum Personaltreppenhaus auf. Auf der südlichen Seite befinden sich Waschküche und Bügelraum etc., Aufzugsmaschinenraum, Batteriepufferraum, ein großes Lebensmittel-Tiefkühlager mit Kühlzellen u.a. für Fleisch und Fisch sowie ein Gemüselager, ein Wein- bzw. Getränkelager und weitere Lagerräume. In dem L-förmig abknickenden Schenkel des Flures befinden sich gleichfalls unterhalb des Restaurantbereichs geschlechtsspezifisch getrennte Umkleide- und Sanitärräume u.a. mit Duschständen für das Personal, weitere Lagerräume u.a. als Kleinlager, Haustechnikräume u.a. mit Hausanschluss- und Elektro-Verteilerraum bzw. Fernmeldezentrale etc. und eine großflächige Klima- und Lüfterzentrale u.a.

Erdgeschoss/Hochparterre (Ebene 2)

Der Bereich der Halle/Lobby umfasst 2 Restaurationsbereiche u.a. mit gasbetriebener Kaminfeuerstelle, Bar und Wintergarten als offener Gastraumbereich mit Orientierung zum Wirtschaftshof und geschlossenem Restaurantbereich mit Orientierung zu einer nach Osten orientierten Frühstücksterrasse zur Brodauer Straße, an den unmittelbar auch die Küche mit Vorbereitungs-, Koch- und Spülküche anbindet, wobei eine Schleuse gleichfalls zur Bar und dem in der Halle/Lobby belegenen Restaurantbereich vorhanden ist.

An die Halle/Lobby bindet im Hochparterre rückwärtig hinter einer Sperrtür ein Flur an, der zunächst einen Zugang aus dem Treppenhaus Nr. 1 aufweist und sich vor dem daneben belegenen Hotel-Büro u.a. mit verbauter Brandmeldezentrale (BMZ) als Diele vor dem Gäste-Aufzug öffnet (Aufzugslobby). Von der Aufzugslobby aus ist über eine Sperrtür ein Vorflur mit daneben belegenen Personalaufzug und separatem Personal-Treppenhaus (Treppenhaus Nr. 3) sowie Zugang zur Küche und einem Vorratsraum der Küche vorhanden.

An die Lobby vor dem Gästeaufzug bindet hinter einer weiteren Sperrtür als T90-Tür zu dem nördlichen Brandabschnitt des Gebäudes ein 2-hüftiger Flur mit zum linken Bauwich orientierter Rezeption und rückwärtigem Büroraum an. Gegenüber mit Orientierung zur Brodauer Straße befindet sich ein behindertengerecht ausgelegtes Gästezimmer.

Der nördliche Teil des Flurs weist insgesamt 6 anbindende Büroräume 2 Lagerräume und einen sogen. Salon mit Orientierung zum linken Bauwich mit davor belegener großflächiger Gartenterrasse auf. Tatsächlich liegen wesentliche Bereiche der durch Büroräume belegten Fläche im Bereich der beiden ursprünglich mit Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 05.08.1996 und Nachtrag Nr. 2 vom 18.03.1997 vorgesehenen Wohnungen als Ersatzwohnraum eines im Zuge der Hotelbebauung abgerissenen Wohnhauses, wobei ehemals vorgesehene Sanitär- und Küchenbereiche der Wohnungen als Lagerflächen umgenutzt wurden.

An der nördlichen Kopfseite des Flures respektive des Hotelgebäudes befindet sich das Treppenhaus Nr. 2 mit Zugang in das Untergeschoss sowie die Obergeschosse - eine Aufzugsanlage ist hier nicht vorhanden.

1. Obergeschoss (Ebene 3)

Zwischen den Treppenhauseingängen Nrn. 1 und 2 befindet sich ein 2-hüftiger Zentralflur mit 10 Gästezimmern nebst innenliegender Sanitärzelle als Duschbadezimmer und 2 sogen. Apartments mit 2 verbundenen Zimmern und Wannenbadezimmer sowie jeweils vorhandenem Balkon.

Hinter einer T90-Sperrtür zwischen den beiden Brandabschnitten des Gebäudes öffnet sich der 2-hüftige Flur zu einer Aufzugslobby mit sogen. Salon 1 als Amts- bzw. „Trauungszimmer“ des örtlichen Standesamtes mit Orientierung nach Osten zur Brodauer Straße und Salon 2 mit Orientierung zum linken Bauwich nach Westen, wobei die Lobby hier einzelne Differenzstufen aufweist, so dass das „Trauungszimmer“ nicht barrierefrei zugänglich ist.

Im Bereich der Aufzugslobby binden gleichfalls der Gäste-Aufzug, der Personalaufzug und das Treppenhaus Nr. 1 sowie das Treppenhaus Nr. 3 als Personaltreppenhaus an. Hinter einer weiteren aufgehenden Differenztreppe ist ein weiterer zur Lobby offener Vorflur mit anbindendem Ballsaal zugänglich. Auch an den höher liegenden Flur bindet der Gäste-Aufzug an, so dass der Ballsaal barrierefrei zugänglich ist. An den Ballsaal bindet eine kleine Bar mit Zugang aus dem Ballsaal selbst und auch aus dem Vorflur zum Ballsaal als sogen. Bankett sowie aus dem Personaltreppenhaus an. Der Personalaufzug ist aus der Bar gleichfalls zugänglich.

Der überhohe Ballsaal mit bis in das 2.OG respektive die 4. Geschossebene reichendem Luftraum weist 3 Fensterfronten nach Osten, Süden und Westen auf. Alle Außenfronten weisen Fenstertüren zu den anbindenden Freisitzflächen auf, wobei nach Westen sich lediglich ein vergleichsweise schmaler Balkonaustritt vor der Fensterfront befindet. An der südlichen Gebäudefront befindet sich über dem gedeckten Hauseingangsportal eine geräumige Balkonterrasse und

vor der östlichen Gebäudefront befindet sich oberhalb des im Erdgeschoss bzw. Hochparterre vorkoffernden 1-geschossigen Restaurantbereichs eine großflächige Dachterrasse. Das „Trauungszimmer“ weist nach vorliegendem Geschossplan zu dieser Dachterrasse gleichfalls einen Zugang auf, wobei sich das Höhenniveau tatsächlich nicht entspricht.

2. Obergeschoss (Ebene 4)

Zwischen den Treppenhauseingängen Nrn. 1 und 2 befindet sich ein 2-hüftiger Zentralflur mit 14 Gästezimmern nebst innenliegender Sanitärzelle als Dusch- oder Wannenbadezimmer - je 2 Zimmer in der Mitte des Flurs weisen Balkone an der östlichen und der westlichen Gebäudefront auf.

Hinter einer T90-Sperrtür zwischen den beiden Brandabschnitten des Gebäudes öffnet sich der 2-hüftige Flur zu einer Aufzugslobby mit zum linken Bauwich nach Westen orientiertem weiterem Gästezimmer nebst innenliegender Sanitärzelle sowie sogen. Salon 3 als sogen. Spiegelsaal mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Osten zur Brodauer Straße, wobei die Lobby hierzu eine Differenzterrasse mit mehreren Stufen aufweist, so dass der Salon 3 bzw. Spiegelsaal nicht barrierefrei zugänglich ist.

Im Bereich der Lobby binden gleichfalls der Gäste-Aufzug, der Personalaufzug und das Treppenhaus Nr. 1 sowie innenliegende geschlechtsspezifisch getrennte Toilettenräume mit Vorräumen und Schamwandboxen bzw. PP-Stand an.

3. Obergeschoss bzw. 1. Dachgeschossebene (Ebene 5)

Zwischen den Treppenhauseingängen Nrn. 1 und 2 befindet sich ein 2-hüftiger Zentralflur mit 14 Gästezimmern nebst innenliegender Sanitärzelle als Duschbadezimmer - je 2 Zimmer in der Mitte des Flurs weisen Balkonterrasseneinschnitte in den Dachschrägen an der östlichen und der westlichen Gebäudefront auf.

Hinter einer T90-Sperrtür zwischen den beiden Brandabschnitten des Gebäudes öffnet sich der 2-hüftige Flur zu einer Aufzugslobby mit zum linken Bauwich nach Westen orientiertem weiterem Gästezimmer nebst innenliegender Sanitärzelle sowie innenliegendem Deko-Lager und aufgehender Treppe mit 7 Steigungen zu einer Dachterrasse oberhalb des Spiegelsaals, die allerdings bisher nicht fertiggestellt worden ist. Ein barrierefreier Zugang zu der Dachterrasse besteht tatsächlich nicht.

Im Bereich der Lobby binden gleichfalls der Gäste-Aufzug, der Personalaufzug und das Treppenhaus Nr. 1 sowie im südlichen Teil des Gebäudes hinter einer Sperrtür eine Verlängerung des 2-hüftigen Zentralflurs mit insgesamt 4 Standard-Gästezimmern nebst Sanitärzelle als Duschbadezimmer und an der rückwärtigen nach Süden orientierten Stirnseite eine Hochzeits-suite („7. Himmel“) mit 2 Raumbereichen und geräumigem natürlich belichtetem und belüftetem Whirlpool-Badezimmer und 2 Balkonterrasseneinschnitten in der Dachfläche nach Osten und Westen u.a. im Badezimmer an.

4. Obergeschoss bzw. 2. Dachgeschossebene (Ebene 6)

Zwischen den Treppenhauseingängen Nrn. 1 und 2 befindet sich ein 1-hüftiger über Dachgauben natürlich belichteter Zentralflur mit 3 Gästezimmern an der östlichen Gebäudefront nebst innenliegender Sanitärzelle als Dusch- oder Wannenbadezimmer - Balkonterrasseneinschnitte sind in der 2. Dachgeschossebene nicht vorhanden.

Hinter einer T90-Sperrtür zwischen den beiden Brandabschnitten des Gebäudes öffnet sich der 1-hüftige Flur zu einer Aufzugslobby mit zum rechten Bauwich nach Osten orientierter Differenzterrasse zu einem offenen Raumbereich oberhalb der Dachterrasse über dem Spiegelsaal sowie davor anbindendem Gästeaufzug und Personalaufzug.

Im Bereich der Lobby binden gleichfalls das Treppenhaus Nr. 1 sowie der eingebaute Treppenaufgang in den sogen. Turm oberhalb der zentralen Lobby im Gebäude vor dem Treppenhaus Nr. 1 mit 7. Geschossebene und dort belegener Abluftanlage für die Sanitärbereiche u.a. in den Gästezimmern sowie Bodenluke als Ausstieg zur Dachterrasse auf dem Turm im Treppenhaukopf an.

Der Treppenhauskopf des Treppenhauses Nr. 1 geht in der westlichen Dachfläche als große Gaube über die Dachfläche auf. Das Treppenhaus Nr. 2 geht bis unter den First in der freien nördlichen Giebelseite des Gebäudes auf.

Im südlichen Teil des Gebäudes ist hinter einer Sperrtür eine Verlängerung des 1-hüftigen Zentralflurs mit zunächst 1 Standard-Gästezimmer nebst Sanitärzelle als Duschbadezimmer und an der rückwärtigen nach Süden orientierten Stirnseite eine weitere Hochzeitssuite („Storchennest“) mit großem Raumbereich und geräumigem innenliegendem bzw. motorisch belüftetem Whirlpool-Badezimmer mit stehenden Gaubenfenstern nach Osten und Westen allerdings ohne Freisitzflächen vorhanden.

In dem Gebäude befinden sich hiernach 58 Gästezimmer incl. der beiden Hochzeitssuiten und der 5 im Untergeschoss belegenen Hotelzimmer-gleich ausgestatteten Personal-Bettzimmer - tatsächlich sind nach vorliegenden Unterlagen insgesamt 17 Einzelzimmer incl. 1 behindertengerecht ausgelegten Zimmer und 41 Doppelzimmer incl. der beiden Hochzeitssuiten mit insgesamt insoweit 99 Betten vorhanden, was tatsächlich der mit Datum vom 22.12.2000 erteilten Erlaubnis für den Gewerbebetrieb durch das Wirtschaftsamt und der mit Datum vom 17.03.2010 bauaufsichtlich bestätigten Zimmer- und Belegungszahl entspricht. Durch Zusammenlegung einzelner Nutzungseinheiten soll es sich dem Vernehmen nach tatsächlich um nur 38 sogen. Beherbergungseinheiten handeln, was der ursprünglich genehmigten Anzahl der Gästezimmer gemäß der Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 entspricht.

Zusätzlich sind in der weitgehend unterirdischen Tiefgarage insgesamt 22 PKW-Stellplätze incl. eines behindertengerecht ausgelegten Stellplatzes vorhanden.

Im Bereich der öffentlichen Grünanlage vor dem Grundstück bzw. im Bereich des Straßenbegleitgrüns des Münsterberger Wegs (Flurstück 307) und der Brodauer Straße (Flurstück 663) befindet sich eine im Zuge der Hotelbebauung errichtete PKW-Stellplatzanlage für 11 PKW zur Nutzung durch das Hotel, wofür eine Genehmigung durch das zuständige Tiefbau- bzw. Straßenbauamt nach Sachlage erteilt worden ist, die auf die Nutzung durch den bestehenden Hotelbetrieb beschränkt ist.

- **Art der Konstruktion:**

Der Gebäudekomplex weist im Bereich des Hotelgebäudes eine Stahlbeton-Bodenplatte mit ca. 0,60 m bis 0,80 m Stärke auf Sauberkeitsschicht in Verbindung mit den Umfassungswänden des Keller- bzw. Untergeschosses aus schalungsglatten Stahlbetonwänden mit Ausführung aus wasserdichtem WU-Beton als sogen. Weiße Wanne auf. Die weitgehend unterirdische Tiefgarage mit nur einem kleineren Bereich, der in das aufgehende Hotelgebäude einkoffert, weist eine entsprechende Stahlbeton-Bodenplatte mit hier allerdings einer Stärke von nur ca. 0,40 m auf. Die Tiefgarage ist von dem Hotelgebäude durch eine Gebäudefuge getrennt ist, wobei die Fuge nach Bauakte nicht durch die Bodenplatte geführt ist.

Die Geschossdecken sind als schalungsglatte Stahlbeton-Filigrandecken mit Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrichboden und Natursteinplattierung bzw. keramischen Fliesenbelägen sowie textilen Belägen oder lediglich staubbindendem Anstrich oder unbekleidetem Zementestrichboden in einzelnen Kellerbereichen versehen bzw. unterseitig gespachtelt bzw. mit spezifischen Unterdecken u.a. als Akustikdecken über dem Ballsaal und Aufenthaltsräumen (mit 77dB) versehen. Die einachsigen gespannten Decken sind weitgehend auf Stahlbeton-Unterzügen und Stahlbeton-Stützen gelagert.

Die Geschossdecke zwischen der unteren und der oberen Dachebene ist nach Sachlage gleichfalls als Stahlbeton-Filigrandecke ausgeführt und auf massiven Wandschotten bzw. gleichfalls

auf Unterzügen und Stahlbeton-Stützen aufgelagert. Die Gebäudeaussteifung erfolgt über Wand- und Deckenscheiben.

Dachterrassenbereiche weisen nach Sachlage eine thermische Trennung zu den anbindenden Geschossdecken und Nassbodenaufbau nebst keramischer Fliesung bzw. Spaltplattenbekleidung o.ä. bzw. partiell noch unbekleideten Zementestrichboden auf.

Die weitgehend unterirdische Tiefgarage weist gleichfalls eine Stahlbeton-Fertigteildecke allerdings hier mit Nassbodenaufbau und ca. 40 cm Mutterbodenauftrag nebst extensiver Begrünung auf.

Die Geschossdecken sind bei einem zugrunde gelegten Flächengewicht von $\leq 150 \text{ kg/m}^2$ lediglich mit leichten Trennwänden als Gipskartonständerwände nach Sachlage mit doppelter Beplankung und 15 cm Stärke belastet. Brandwände außerhalb der Deckenfelder sind als Massivwände aus KSV-Mauerwerk in 24 cm Stärke entsprechend dem wesentlichen Teil der im Untergeschoss verbauten Wandscheidungen ausgeführt.

Die Außenwandumfassungen in den über dem Keller- bzw. Untergeschoss aufgehenden Geschossen sind aus Poroton-Mauerwerk mit Leichtmörtel in 36,5 cm Stärke ausgeführt. Die Fassaden weisen nach Sachlage durchgehend ein sogen. Wärmedämmverbundsystem mit vermtl. 8 cm Polystyrol-Hartschaumdämmung nebst Armierungsgewerbe und hellgetöntem Kunstharzreibeputz auf.

Fenster und Fenstertürgewände sind nach Sachlage aus Polystyrol-Hartschaum erhaben aufgesetzt und glatt verputzt bzw. farblich weiß gegen die pastellfarbene Fassaden-Grundfarbe abgesetzt. Einzelne Fassadenteile weisen Bossenputz-Adaptierungen sowie farblich abgesetzte Regenfallrohr-Abspannung als Lisenen-Adaptierung auf. Teilweise sind mehrfach profilierte Friese sowie Gesimsbänder vermtl. gleichfalls aus Polystyrol vorhanden. Die Dachgiebel weisen einen knappen Überstand aus profiliertem Holz mit Anstrich (weiß) entsprechend der Ortgang-Ansicht auf.

Die erdeinbindenden Bereiche der Außenwandumfassungen dürften einen sogen. Perimeterdämmung aufweisen.

Treppenläufe der Treppenhausaufgänge sind nach Sachlage als Stahlbeton-Fertigteiltreppe mit Schock-Tronsolen und leichten historisierenden Stahlgitter-Geländern mit zum Treppenauge hinterlegter Glasplattenbekleidung eingebaut. Die Personaltreppe zwischen Untergeschoss und Ballsaal-Bar ist nach Sachlage gleichfalls als Stahlbetontreppe ausgeführt, aber abweichend mit Textilbelag auf den Trittstufen versehen. Das Treppengeländer ist hier abweichend als Stahlrahmen mit Stahlrechteckpfosten und filigranen Stahlstäben nebst Stahl- oder Holzhandlauf und Lackanstrich (weiß) ausgeführt.

Einzelne Differenztreppen und die Turmtreppe sind nach Sachlage örtlich als Stahlbeton-Treppen ausgeführt worden und weisen weitgehend Natursteinplattierung (Marmor, Granit) auf. Die Turmtreppe zeigt sich noch im Rohbauzustand.

Die beiden Aufzüge für die Gäste und das Personal wurden in massiv umbauten KS-Mauerwerksschächten eingebaut und weisen jeweils eine Tragfähigkeit von 1.000 kg bzw. 13 Personen auf.

Balkone sind als Stahlbeton-Kragelemente in die Fassaden eingespannt und weisen nach Sachlage sogen. Isokörbe auf. Balkone und Balkonterrassen weisen Umwehrungen aus Betonbalustraden als historisierende Balustraden mit massivem Obergurt und Kugelaufsätzen an den Eckpfosten auf. Die Portaltreppen zur Karusselltür des Hoteleingangs und der Frühstücksterrasse etc. weisen entsprechende Brüstungen mit Betonbalustraden und dort teilweise auch figurativen Aufsätzen als sitzende Löwen o.ä. auf. Der gedeckte Portaleingang weist schalungsglatte Stahlbeton-Rechteck- und Rundstützen mit Anstrich (weiß) entsprechend den Balustraden- oder Deckenbrüstungen mit Ober- und Untergurt sowie den Fassaden-Applikationen auf.

Abweichend weist lediglich die Dachterrasse über dem Salon 3 als sogen. Spiegelsaal keine Ballustradenbrüstung, sondern lediglich eine ca. 30 cm hohe Attika-Einfassung ohne hierauf aufgesattelte Brüstung auf.

Die Wintergartenaufstockung oberhalb der Gebäudetechnik und der Müllstation ist als Aluminium-/Stahlkonstruktion mit Aluminium-Rahmen ausgeführt und an dem Massivbau befestigt. Im Firstpunkt und im Traufpunkt sind stählerne Pfetten aus Rechteckrohren angeordnet, die die Dachlasten in die seitlichen Massivbauteile leiten. Die Dachkonstruktion besteht aus mansardartig abknickenden Alu-Hohlprofil-Sparren mit Einschiebling aus Stahl-Hohlprofil an den Knickpunkten, die auf einer Traufpfette aufsetzen und an der Firstpfette eingehängt sind - die Pfetten lagern auf seitlichen Betonwänden.

Die vertikale Verglasung besteht aus Isolierverglasung als Spiegelglas und die Überkopfverglasung aus entsprechender Isolierverglasung mit unterer und oberer Scheibe aus Verbundglas bei einer überdachten Fläche von ca. 30 m².

Das Dach über dem Hotelgebäude weist ein symmetrisch unter ca. 45° geneigtes Satteldach mit zimmermannsmäßigem Abbund über 2 Dachebenen mit mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und Hinterlüftung unter der Biberschwanzdeckung auf Lattung nebst Delta-Unterspannbahn und ggf. zusätzlicher PE-Folienabspannung sowie Installationsvorsatzschale zur Sicherung der Winddichtigkeit sowie vermtl. innenseitig doppelter Gipskarton-Beplankung (GKF-Beplankung) auf.

Die beiden Satteldachgauben mit den Balkonterrassen-Austritten in der unteren Dachgeschoßebene zur östlichen Gebäudeseite weisen abweichend partiell Stehfalzblechdeckung aus Zinkblech auf. Backen und Frontflächen sind hier mit einem Kunstharzreibeputz entsprechend den weiteren Fassaden ausgeführt.

Spenglerarbeiten nebst vorgehängten Regenrinnen, Schneefanggitter, Leiterhaken etc. sowie Abblechungen sind aus Zinkblech bzw. feuerverzinktem Stahl.

Über Dach sind ca. 4,00 m hoch aufgehende freistehende Schornsteine als Fertigteilschornsteine (System Plewa) nebst Edelstahl-Einzugsrohr und Klinkerummauerung des über Dach aufgehenden Schornsteinkopfes ausgeführt. Es sind Schornsteinfegerausstiege mit Anleitungen und Laufrosten aus feuerverzinktem Stahl vorhanden.

Die Gauben der beiden Dachgeschoßebenen weisen Sattel- oder Walmdächer gleichfalls mit zimmermannsmäßigem Abbund und Biberschwanzdeckung sowie Holzfachwerksumfassungen mit Sandwichaufbau nebst Mineralfaserfüllung des Holzständerwerks nebst Alukaschierung und beidseitiger Beplankung aus V100-Spanplatten nebst Lattung und Biberschwanzziegel-Bekleidung an den Backen bzw. Kunstharzreibeputz an den Frontflächen bzw. innenseitige GKF-Beplankung auf.

- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbaustandard des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplexes stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt oder gespachtelt bzw. mit Tapetenbekleidungen und teilweise bzw. insbesondere im Hotel-Eingangsbereich mit Lounge-, Kamin-Bar- und Restaurationsbereich mit Stuckdekorationen als historisierende Adaptierungen vermtl. aus PU-Schaum versehen - im Bereich einer Kaminfeuerstelle (dem Vernehmen nach Gas-betrieben) sind die Wandumfassungen partiell auch mit Friesen, Konsole und Sockel aus Carrarmarmor-Platten gestaltet.

In dem Eingangsbereich mit Restauration sind kassettenartige Rechteckfelder als Deckenüberhöhung sowie eine zentrale großflächige polygonale Deckenüberhöhungen mit an den aufge-

henden Wandumfassungen mehrfach profilierten Friesen nebst integrierter indirekter Beleuchtung vorhanden. An den Wandumfassungen sind teilweise raumhohe Spiegel-Einfassungen o.ä. als profilierte Gewände oder Pilastervorlagen etc. vorhanden. In dem Eingangshallenbereich befinden sich gleichfalls verschiedene Rundstützen als historisierende Säulen vermtl. aus schalungsglattem und gespachteltem Beton oder aus Stahl mit Kapitelausbildungen zur Decke vermtl. als Stuckadaptierungen aus PU-Schaum. Zu den in mehreren Ebenen leicht angehobenen Restaurationsbereichen u.a. mit sogen. Wintergarten, Lounge bzw. Kamin-Bar befinden sich Raumtrenn-Elemente als Balustraden im Charakter der Balkon- und Terrassenbrüstungen mit Betontrajlen und massivem Unter- und Obergurt teilweise mit farblich golden abgesetzten Friesaufsätzen in Kassettenform. Im östlichen Restaurantbereich mit anbindender Frühstücksterrasse sind entsprechende Ausstattungen und eine mit Rundbogenelementen und radialen Stuckachsen gestalte Raumdecke mit Überhöhung in den Quadranten eines zentralen Kreises mit Milchglas-Elementen und darüber installierter Beleuchtung vorhanden - die Wandumfassungen weisen hier im Wesentlichen glatt gespachtelten Putz nebst pastelfarbenem Anstrich (rosé) entsprechend den überwiegend gestalteten Wandumfassungen in dem Gebäude auf. Die Wandumfassungen außerhalb der Repräsentationsbereiche im Hauseingangsbereich des Restaurants und der Eventlocations u.a. mit Ballsaal, Spiegelsaal etc. sind deutlich einfacher überwiegend mit glattgefilztem bzw. gespachteltem Putz bzw. gespachtelten GK-Umfassungen versehen und gestrichen (pastelfarben: rosé oder zartgelb). Insbesondere das sogen. „Trauungszimmer“, der „Spiegelsaal“ und der „Ballsaal“ weisen entsprechend dem Eingangsbereich des Hotels mit Restauration etc. ein räumliches Deckenprofil mit zentraler Raum-Überhöhung und aufgehenden profilierten PU-Schaum-Einfassungen der Verblendung der integrierten indirekten Beleuchtung auf - zusätzlich sind auch hier und insbesondere im Ballsaal Deckeneinbauleuchten gleichfalls als Downlight-Strahler installiert.

Die Rezeption weist eine offenbar partiell abgehängte GK-Decke mit profiliertem Höhenversatz und integrierten Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler auf. Die Decken-/ Wand-ixel weisen profilierte Friesbänder u.a. als Verblendung der Vorhangschienen entsprechend auch der weiteren Publikumsbereiche und der Gästezimmer bzw. Beherbergungseinheiten auf. Die Aufzugszugänge von Gäste- und Personalaufzug weisen jeweils opulente Marmorgewände aus großflächigen Platten (rosa- bis schwarz geädertem Marmor) auf. Heizkörperverkleidungen weisen Holzrahmenelemente mit geflochtenen Bastgefachen nebst Lackanstrich (weiß) entsprechend der Lateibänke und deren Einfassungen auf.

Die Nasszellen der Gästezimmer und die neutralen Sanitärbereiche auch für den Publikumsverkehr weisen raumhoch großformatige Keramikfliesung in Natursteindekor (weißer, schwach geädertem Carraramarmor) u.a. mit erhabenen Bordüren in Jugendstildekor und partiell Waschtischeinfassungen aus Natursteinplatten aus poliertem rot-braunem oder grau-schwarzem Granit entsprechend den Waschtischkonsolen auf.

Hauswirtschaftlich genutzte Raumbereiche weisen halbhoch an einzelnen Wandumfassungen Keramikfliesung in gleichfalls hellem Marmordekor auf. Der Restaurantküchenbereich incl. Vor- bzw. Zubereitungsküche für kalte und warme Speisen nebst sogen. kalter Küche und Spülküche sowie Vorraum als Lagerraum u.a. mit Tiefkühlzelle weist großformatige raumhohe Keramikfliesung (weiß) mit in Türzargenhöhe umlaufender schmaler Fliesenbordüre (schwarz) auf.

Der vorgesehene Saunabereich als Rohausbau weist bereits verputzte Wandumfassungen allerdings ohne weitere Bekleidungen ggf. als Holz-Vorsatzschale o.ä. auf. Auch im Bereich des Turmaufbaus als sogen. Aussichtsturm weisen die Wandumfassungen erst partiell groben Verputz bzw. im Bereich der Lüfterzentrale für die innenliegenden Sanitärräume nach Sachlage glattgefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf.

In den technischen Keller- bzw. Untergeschossbereichen sind die Wandumfassungen gleichfalls weitgehend verputzt bzw. weisen schalungsglatten Beton oder teilweise auch gespachtelte GK-Wandscheidungen mit hier weitgehend neutralem Anstrich (weiß) auf. Teilweise sind Wandscheidungen als unverputztes KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich überwiegend ohne Anstrich vorhanden.

Böden:

Im Hotel-Eingangsbereich mit Lounge-, Kamin-Bar- und Restaurationsbereich weisen die Böden großformatige rektangulär verlegte Marmorplattierung (rot-braun, stark geädert) und entsprechend bekleidete Differenztreppen der hier unterschiedlichen Höhenniveaus auf den Tritt- und Setzstufen auf. Der anbindende zur Frühstücksterrasse orientierte Restaurantbereich nebst Bartresenbereich weisen eine entsprechende Plattierung auf. Die anbindende Frühstücksterrasse weist Spaltplattenkeramik in Ziegelfarbe (rot) auf. Die an den Restaurantbereich anbindende Gastro-Küche mit den jeweiligen Raumbereichen weist einen Zementestrichboden mit einer rutschfesten Beschichtung entsprechend den Lagerräumen (Peranbeschichtung, Güteklasse R12 V4, grau) auf.

Der Bereich der an den Restaurationsbereich anbindenden Aufzugslobby und der hinter einer T90-Sperrtür anbindende Flur und die hieran anbindende Rezeption weisen eine dem Restaurantbereich entsprechende Marmorplattierung auf.

Das gleichfalls an die Lobby anbindende Treppenhaus Nr. 1 weist auf den Tritt- und Setzstufen sowie den Podestflächen gleichfalls Marmorplattierung allerdings in deutlich abweichendem Dekor auf. Im Treppenhaus Nr. 2 sind die Stufen und Podestflächen entsprechend bekleidet - auch die Differenztreppen und -stufen der verschiedenen Geschossebenen weisen auf Tritt und Setzstufen entsprechende Marmorplattierung auf. Das Treppenhaus Nr. 3 weist abweichend auf den Trittstufen lediglich einen Textilbelag und an den Setzstufen lediglich einen Anstrich auf. Die in den Aussichtsturm aufgehende Treppe weist lediglich Rohbetonstufen auf und ist noch fertigzustellen.

Der an die Aufzugslobby im Hochparterre anbindende Büroraum mit BMZ-Einrichtung sowie das hinter der T90-Sperrtür zum Flur mit anbindender Rezeption zum rechten Bauwich orientierte behindertengerecht ausgelegte Zimmer weisen Echtholzparkett in Naturton (Eiche, Buche o.ä.) in Fischgrät-Dekor nach Sachlage mit Wasserlack auf.

Die ehemals als Wohnung vorgesehenen Bereiche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre u.a. mit sogen. Salon vor einer auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse über der unterirdischen Tiefgarage und der rückwärtige Flur zum Treppenhaus Nr. 2 bzw. die ehemals anbindenden beiden Wohnungen weisen Echtholzparkett in Fischgrät-Dekor auf. In dem Bereich der zum rechten Bauwich nach Osten orientierten ehemaligen Wohnung mit Nutzung zuletzt offenbar gleichfalls durch den Hotelbetrieb weisen ein ehemaliges Badezimmer und eine ehemalige Küche keramische Bodenfliesung (Mosaikparkett-Dekor) auf.

Die in den Obergeschossen belegenen Flure mit den dort anbindenden Gästezimmern bzw. Beherbergungseinheiten weisen textile Bodenbeläge nebst Teppichkernleisten und zusätzlich sogen. Teppichläufer in der Laufzone auf schwimmend verlegtem Zementestrichboden auf. Die anbindenden Gäste-Zimmer bzw. sogen. Beherbergungseinheiten weisen gleichfalls naturtonbelassene Echtholzparkett-Boden (Eiche, Buche o.ä.) in Fischgrät-Dekor mit Wasserlackbeschichtung sowie zu einem nach Sachlage deutlich überwiegenden Teil textilen Bodenbelag in stark individuellem Dekor nebst Teppichkernleisten auf. Die zugehörigen Nasszellen mit Dusch- oder Wannenbädern weisen großformatige diagonal verlegte Keramikfliesung teilweise im Dekor der Wandumfassungen und teilweise mit deutlich abgesetztem dunklerem Dekor oder beige-braun changierende Mosaikfliesung auf. Einzelne Badezimmer weisen auch Marmorplattierung entsprechend dem Bodenbelag der Aufzugslobbys auf.

Die in den Obergeschossen belegenen Bereiche der Aufzugslobby weisen großformatige rektangulär verlegte Marmorplattierung ähnlich der im Erdgeschoss vorhandenen Plattierung (deutlich kleiner mit leicht abweichendem Charakter ähnlich der Treppenhausplattierung) nebst Sockeleinfassung und die Eventlocations mit „Trauungszimmer“, „Spiegelsaal“ und „Ballsaal“ weisen Echtholzparkett (Buche, Eiche o.ä.) in Fischgrät-Dekor auf. Die an den Ballsaal anbindende Schankbar weist abweichend gleichfalls Marmorplattierung entsprechend der Aufzugslobby auf.

Hauswirtschaftlich genutzte Räume weisen großformatige diagonal verlegte keramische Fliesung (geschmacksneutral: beige-weiß marmorierend) auf.

Balkone weisen Zementestrichboden mit großformatiger Keramikplattierung bzw. teilweise nach Sanierungsmaßnahmen Epoxidharzbeschichtung (grau-weiß gesprenkelt) auf.

Dachterrassen sind überwiegend mit Spaltplatten o.ä. bzw. großformatiger Keramikplattierung bekleidet - die Terrasse über dem sogen. „Spiegelsaal“ und über dem Treppenhauskopf des Aussichtsturms weisen lediglich Schwarzdecke auf und sind noch fertigzustellen.

Die angehobene Gartenterrasse vor dem sogen. Salon weist einen Spaltplattenbelag oder einen Ziegelpflasterboden allerdings mit erheblichen Frostschäden entsprechend der Differenzterrasse mit Rollschichtstufen zur Gartenfläche über der extensiv begrünten Nassdecke der unterirdischen Tiefgarage auf.

Die Tiefgarage weist einen vermtl. flügelgeglätteten Betonboden bzw. einen Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung bis in den Sockelbereich ohne weiteren Anstrich o.ä. auf.

Im Keller- bzw. Untergeschoss weist die Aufzugslobby abweichend von den Aufzugslobbys der darüber belegenen Geschosse polygonale Keramikfliesung in stark individuellem Dekor entsprechend dem rückwärtig anbindenden Vorflur zu dem zum Treppenhaus Nr. 2 führenden Zentralflur auf. Die hieran anbindenden geschlechtsspezifisch getrennten allgemein zugänglichen Toilettenräume weisen entsprechende Keramikfliesung auf. Der behindertengerecht ausgelegte Toilettenraum weist abweichend diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: grau) auf. Der vorgesehene angrenzende Saunabereich ist noch mit einem Rohbetonboden ohne schwimmend verlegtem Zementestrichboden und Fliesenbekleidung etc. erhalten und fertigzustellen.

Der rückwärtig an die Aufzugslobby anbindende Zentralflur mit hieran anbindender Garderobe und den 5 entsprechend den Gästezimmern ausgestatteten Räumen mit Übernachtungsmöglichkeit für Hotelbedienstete weist entsprechend den Obergeschossfluren einen textilen Bodenbelag mit Teppichkernleiste und einen hierüber verlegten Teppichläufer auf. Ein vor dem rückwärtigen Treppenhaus Nr. 2 anbindender ZBV-Raum mit gegenwärtiger Nutzung als Waschküche weist diagonal verlegte Keramikfliesung auf. Der aus dem Treppenhaus Nr. 2 zugängliche unter der aufgehenden Treppe belegene Hausanschlussraum (Gas) weist entsprechend der daneben belegenen Schleuse zur unterirdischen Tiefgarage und der gegenüberliegenden Heizzentrale Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf.

Der L-förmige Zentralflur im technischen Gebäudebereich vor der südlichen Gebäudefront mit Anbindung an den Wirtschaftshof weist großformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: grau) auf. Auch die anbindenden Personal-Umkleidebereiche und die dazugehörigen Sanitärbereiche u.a. mit Duschständen weisen keramischen Fliesenboden auf. Die technischen Räume mit Lüfterzentrale des Restaurationsbereichs, der Küche und den Umkleiden etc. weisen Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auf. Weitere Technikräume u.a. mit Hausanschlussraum nebst Elektroverteilung etc., der Aufzugsmaschinenraum, der Batteriepufferraum und die Kühlräume mit separaten Kühl- bzw. Tiefkühlzellen weisen Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich bzw. teilweise rutschfeste Beschichtung auf.

Decken:

In dem Eingangsbereich mit Restauration sind kassettenartige Rechteckfelder als Deckenüberhöhung sowie eine zentrale großflächige polygonale Deckenüberhöhung mit an den aufgehenden Wandumfassungen mehrfach profilierten Friesen nebst integrierter indirekter Beleuchtung vorhanden.

Im östlichen Restaurantbereich mit anbindender Frühstücksterrasse sind entsprechende Ausstattungen und eine mit Rundbogenelementen und radialen Stuckachsen gestaltete Raumdecke mit Überhöhung in den Quadranten eines zentralen Kreises mit Milchglas-Elementen und darüber installierter Beleuchtung vorhanden.

Insbesondere das sogen. „Trauungszimmer“, der „Spiegelsaal“ und der „Ballsaal“ weisen entsprechend dem Eingangsbereich des Hotels mit Restauration etc. ein räumliches Deckenprofil mit zentraler Raum-Überhöhung und aufgehenden profilierten PU-Schaum-Einfassungen als Verblendung der integrierten indirekten Beleuchtung auf - zusätzlich sind auch hier und insbesondere im Ballsaal Deckeneinbauleuchten gleichfalls als Downlight-Strahler installiert. Der sogen. Spiegelsaal weist an der Raumdecke eine Spiegelfläche aus nicht dicht gestoßenen großflächigen Einzelspiegeln auf.

Die Rezeption weist eine offenbar partiell abgehängte GK-Decke mit profiliertem Höhenversatz und integrierten Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler auf. Die Decken-/ Wand-ixel weisen profilierte Friesbänder u.a. als Verblendung der Vorhangschienen entsprechend auch den weiteren Publikumsbereichen und den Gästezimmern bzw. Beherbergungseinheiten auf. Ehemalige Wohnräume u.a. mit sogen. Salon weisen schalungsglatte und gespachtelte Stahlbetondecken und gleichfalls Stuckfries-Adaptierungen im Bereich der Decken-/Wandixel mit Ausnahme der Sanitärräume und Küche auf.

Die Flurbereiche mit Aufzugslobby und anbindenden Gästezimmern weisen Akustik-Unterdecken mit Einbauleuchten bzw. in den Zimmern Aussätzleuten bzw. in den Nasszellen Deckeneinbauleuchten in Installationsabspannungen auf. Einzelne Flure weisen auch lediglich eine schalungsglatte Betondecke mit mehrfach profilierten PU-Schaum-Ixeln und einzelnen Deckenfeldern mit aufgesetzten Friesen auf.

In den Dachgeschossen weisen die Dachschrägen über den jeweils niedrigen Drempeel-Abspannungen und die Gaubenbacken Gipskartonbekleidungen ohne Stuckadaptierungen auf. Lediglich das Hochzeitzimmer in der unteren Dachgeschossebene weist an der Raumdecke Stuckfrieze und Medaillons in Jugendstildekor o.ä. auf. Im Badezimmer sind hier reichlich Deckeneinbauleuchten, aber keine Stuckdekorationen vorhanden.

Das in der oberen Dachgeschossebene belegene Hochzeitszimmer weist über einer niedrigen Drempeelabspannungen lediglich die Dachschrägen mit glatt gespachtelter Gipskartonbeplankung bis unter den First bzw. die mit GKF-Beplankung versehene Firstpfette u.a. mit Deckeneinbauleuchten auf - Stuckdekorationen bzw. -Adaptierungen sind hier nicht vorhanden.

Der in der 2. Dachgeschossebene belegene Flur mit anbindenden Gästezimmern weist unterhalb der Dachschrägen mit den hierin belegenen Gauben ein nach diesseitiger Auffassung nur knappes Luftraumprofil auf, so dass die Durchgangshöhe ausschließlich unmittelbar vor der aufgehenden Raumwand zu den anbindenden Gästezimmern ausreichend ist.

Im Bereich des über der Lobby in der oberen Dachgeschossebene aufgehenden Aussichtsturms sind die Raumdecken u.a. im Bereich einer dort belegenen Lüfterzentrale als schalungsglatte Filigrandecken erhalten. Eine Spachtelung oder der Einbau einer Unterdecke wurde hier bisher nicht vorgenommen.

Die Aufzugslobby im Untergeschoss weist eine Akustik-Unterdecke mit integrierter Beleuchtung auf. Die hieran anbindenden Sanitärbereiche weisen nach Sachlage GK-Unterdecken mit teil-

weise vorhandenen Deckeneinbauleuchten als Downlight-Strahler auf. Im anbindenden Zentralflur zwischen Lobby und Treppenhaus Nr. 2 weist die Raumdecke gleichfalls eine Akustik-Unterdecke mit integrierter Beleuchtung auf. Die vor der nördlichen Giebelseite des Gebäudes belegenen technischen Räume und die Schleuse zur Tiefgarage weisen gleichfalls lediglich eine schalungsraue Stahlbetondecke ohne Unterdecke auf.

Die unterirdische Tiefgarage weist eine schalungsglatte Fertigteildecke mit Filigranplatten ohne weitere Unterdecke und ohne Anstrich auf.

Das Keller- bzw. Untergeschoss weist im Bereich der technischen Räume mit dort installierter Steuerung und den Aggregaten der technischen Gebäudeausrüstung gleichfalls schalungsglatte Filigrandeckenplatten ohne Unterdecken auf. Der L-förmige Zentralflur weist hier unterhalb der Installationstrassen eine Raster-Unterdecke als sogen. Odenwaldecke auf.

Treppenlaufuntersichten sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gestrichen (weiß).

Fenster:

Das Gebäude weist nach örtlichem Eindruck nahezu durchgehend Holz-Isolierglasfenster mit überwiegend kleinteiliger Sprossung und teilweise auch bodentiefe Fenster als Stulpenfenster und -fenstertüren u.a. mit Rundbogensturz oder knappem Austritt bzw. Balkonen mit Stahlgitterbrüstung bzw. Dachterrasseneinschnitten mit massiven Balustraden sowie Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auch an den Dachgaubenfenstern und den zum Lichtgraben vor der östlichen Gebäudefront belegenen Fenstern im Untergeschoss auf. Die im Turmaufbau vorhandenen runden sogen. „Bullaugenfenster“ und das rückwärtige in der nördlichen Giebelseite belegene Treppenhaus und die technischen Räume im Kellergeschoss mit in Lichtschächten belegenen Fenstern weisen keine Rollladen auf.

Der sogen. Wintergarten weist nach Sachlage thermisch getrennte pulverbeschichtete Metall-Isolierglasfenster mit Sonnenschutz- bzw. Reflexionsverglasung auf. Die Fenster dürften der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Im Treppenhauskopf des Treppenhauses Nr. 1 sind nach Sachlage 2 liegende Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) als RWA-Anlagen verbaut. Das Treppenhaus Nr. 2 weist nach örtlichem Eindruck unter dem First in der Giebelseite ein stehendes Fenster als RWA-Anlage auf.

Elektr. betriebene Sonnenschutz-Elemente als Markisen o.ä. sind nach diesseitigem Eindruck lediglich über der Überkopf-Verglasung des Wintergartens vorhanden.

Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und Granitplatten-Lateibänke auf.

Türen:

Der Eingang des gedeckten Portals zum Münsterberger Weg weist eine geräumige elektrisch betriebene dreiflügelige Karusselltür mit Fluchttür-Zulassung und thermisch getrennten pulverbeschichteten Metallrahmenprofilen und großflächigen Verbundglasausschnitten innerhalb einer gleichfalls in pulverbeschichteten Metallrahmen mit gebogenen Verbundglasscheiben ausgeführten Zylindertrommel und Fußmattenreinigungswanne mit integriertem Fußabstreifer auf.

Die Treppenhauszugänge weisen Holzrahmentüren mit Sprossung und Isolierglasausschnitten in Holzzargen mit elektrischen bzw. mechanischen Türschließern auf.

In den Treppenhausaufgängen binden die Flure bzw. Aufzugslobbys über selbstschließende elektrisch betriebene RD-Doppelflügeltüren mit großflächigen Verbundglasscheiben an. Das Personaltreppenhaus zwischen Untergeschoss und 1.OG u.a. mit Schankbar am Ballsaal weist T30-Holplattentüren mit aufgesetzten Holzleisten im Charakter von Füllungstüren auf.

Die Aufzugsanlagen weisen Teleskoptüren aus Metall mit Folierung der Fronten aus goldfarbener Folie oder Pulverbeschichtung mit entsprechender Lackfarbe auf.

Die Flure weisen selbstschließende T30-Holzplattentüren bzw. im Bereich zwischen den beiden Brandabschnitten des Gebäudekomplexes auch entsprechende T90-Türen mit aufgesetzten Holzleisten im Charakter von Füllungstüren auf. Die Zimmertüren weisen schweren Schallschutz-Holzplattentüren mit aufgesetzten Holzleisten im Charakter von Mehrfüllungstüren in Holzzargen mit VinCard-Schließsystem o.ä. auf. Die Nasszellen sind überwiegend mit Holzplattentüren als Schiebetüren ohne Futtertasche ausgeführt.

Der Bartresenbereich innerhalb der Restauration weist zwischen Eingangshalle und dem zur Frühstücksterrasse orientierten Restaurantbereich jeweils eine sogen. Pendeltür und zur Küche eine Automatiktür auf. Zwischen den Restaurantbereichen sind Doppelflügel-Türen aus Holz mit gesprossenen Glasausschnitten vorhanden.

Innerhalb der Gastro-Küche sind weitgehend Stahlblechtüren in T30-Qualität und im Bereich der Brandwand bzw. zwischen Vorbereitungsküche und Vorraum zum Personaltreppenhaus u.a. mit Kühlzelle eine T90-Stahlblechtür vorhanden.

Der Schanktresenraum im Bereich des Ballsaals weist lediglich einfache Holzplattentüren nebst aufgesetzten Holzleisten auf.

Die Außentüren zu den Nebenbereichen bzw. technischen Räumen im Untergeschoss u.a. im Bereich des Wirtschaftshofes weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung vereinzelt auch mit G30-Glasausschnitt u.a. zum Technikflur im Untergeschoss auf.

Die weitgehend unterirdische Tiefgarage weist keine Toranlage auf und ist dauerhaft ventiliert - die vor der nördlichen Giebelseite anbindende Schleuse weist eine T30-Tür auf.

Der in der straßenseitigen Front zum Münsterberger Weg unterhalb des Wintergartens belegene Müllgefäß-Stellplatzraum weist eine Doppelflügel-Holzplattentür mit aufgesetzten Leisten im historisierenden Charakter einer Füllungstür auf.

Die technischen Nebenbereiche bzw. Haustechnikräume im Untergeschoss weisen zu dem L-förmigen Zentralflur nahezu durchgehend Stahlblechtüren in T30-Qualität auf. Zu den Kühlzellen sind thermisch getrennte Stahlblechtüren und den weiteren rückwärtigen Raumteilen einfachere Holzplattentüren in Holz- oder Stahlzargen vorhanden.

Die Personal-Umkleide- und Sanitärbereiche im Unterschoss weisen gleichfalls einfache Holzplattentüren auf. Auch die allgemein zugänglichen geschlechtsspezifisch getrennten Sanitärbereiche und der behindertengerecht ausgelegte Toilettenraum im Untergeschoss sowie die Gästezimmer-gleich ausgebauten Ruheräume für das Personal und der als Waschraum genutzte ZBV-Raum weisen Holzplattentüren mit aufgesetzten Leisten auf. Abweichend weist der Kellerflur zwischen Aufzugslobby und dem Treppenhaus Nr. 2 zur Heizzentrale eine T90-Tür auf. Eine entsprechende Stahlblechtür führt auch aus dem Treppenhaus Nr. 2 in die Heizzentrale - die weiteren dort anbindenden Türen zum Hausanschlussraum (Gas) und zur Tiefgaragenschleuse sind als T30-Stahlblechtüren eingebaut.

Elektroinstallationen:

Der Hotelkomplex weist unter Putz bzw. im Querschnitt der Gipskarton-Wandscheidungen verlegte Leitungen mit zeitgerechtem Standard sowie guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen bzw. Beleuchtungselementen u.a. als Einbauleuchten und indirekter Beleuchtung, Aufsatzleuchten bzw. Deckenlüster o.ä. an den Decken der Eventlocations bzw. der Restaurantbereiche und wandverwahrte Leuchten sowie im Außenbereich u.a. auch Einbauleuchten unter den Fensterstürzen bzw. Wandflutern an den Fassaden sowie Kugelleuchten auf den Balustraden der Terrassen und Pollerleuchten etc. im Außenbereich an den Zuwegungen auf.

Die neutralen Bereiche der Flure und Aufzugslobbys weisen LED-Leuchtmittel mit Steuerung der Lampen über Bewegungsmelder auf.

Haustechnikbereiche, Lager- und Kühlräume im Untergeschoss sowie die Küchenbereiche im Hochparterre weisen z.T. in die Wrasenabzugsdecken integrierte Langfeldleuchten auf. Keller- bzw. Untergeschossbereiche weisen in den haustechnischen Räumen auch sogen. Feuchtrauminstallationen auf.

Es sind zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern vorhanden - die im Hochparterre noch als Wohnung vorgehaltene bzw. bereits zu Hotelzwecken umgenutzte Wohnung weist ein separates Stromnetz mit eigenem Sicherungstableau und Stromzähler auf, der dem Vernehmen nach bisher aber noch nie angeschlossen worden sein soll, so dass der Stromverbrauch nach Sachlage offenbar auf den Stromzähler des Hotelbetriebes aufläuft.

Im Kellergeschoss befinden sich nach Sachlage ein Starkstromtransformator sowie eine batteriegepufferte Notstromversorgung u.a. für die Notbeleuchtung der Erschließungsflächen - der Batteriepuffer über verschiedene Einzelbatterien ist für eine Vorhaltedauer von dem Vernehmen nach von ca. 8 Stunden ausgelegt.

Die innenliegenden Sanitärräume werden motorisch über Tellerventile o.ä. belüftet. Der Foyer- bzw. Lobbybereich und die Aufzugslobbys bzw. Flure und der Restaurantbereich nebst Gastro-Küchenbereich weisen eine Raumluftechnische Anlage zur Beheizung und Kühlung respektive als Klimaanlage auf. Die Personal-Umkleiden und Sanitärbereiche für das Personal sind gleichfalls motorisch be- bzw. entlüftet.

Es sind insgesamt 3 Lüfterzentralen u.a. mit Bereich des Aussichtsturms für die Sanitäreinheiten vorhanden. Die Belüftungskanäle sind in F30- bzw. teilweise F90-Qualität mit Rauchgas- bzw. Brandschutzklappen ausgeführt (die Brandschutzklappen sind gegenwärtig aufgrund der Stilllegung der Be- und Entlüftungsanlage für die Gastro- und Restaurantbereiche sowie den Ballsaal etc. auf Veranlassung der Feuerwehr außer Betrieb genommen).

Die Restaurantküche weist eine Systemdecke als Wrasenabzugsdecke mit über Dach geführtem Wrasenabzug auf. Es sind Kühlzellen sowohl im Gastro-Küchenbereich (Tiefkühlzelle) als auch im Lagerraumbereich (Restaurantküchenlager) im Untergeschoss vorhanden.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage u.a. mit Sprechstellen im Bereich des Portaleingangs mit elektrisch betriebener Karusselltür, in der Rezeption, einzelnen Büros und an der Zugangstür im Wirtschaftshof ist vorhanden.

Die Treppenhauseingänge zu den Hotelzimmerfluren und zur Aufzugslobby weisen selbstschließende Automattüren auf. Die Türen der Gästezimmer und Hotelzugänge weisen ein magnetcodiertes Schließsystem (VingCard-Schließsystem bzw. ein ID-Card-Schließsystem o.ä.) für die Gästezimmer und die Hoteleingangsbereiche auf.

Vereinzelt weisen die Fenster elektrisch betriebene Rollladenanlagen auf (die überwiegende Zahl der Kunststoff-Rollläden wird über Gurtzug bedient).

In allen Gästezimmern sind Breitbandkabel- bzw. Satellitenfernseh- und Telefonanschlüsse etc. verfügbar.

Auf dem Turmdach befindet sich eine sogen. WLAN-Strahlenkanone zu einem Nachbargrundstück mit dort vorhandenem Router, die allerdings nicht mehr betrieben wird, nachdem das hier betroffene Hotelgrundstück nach Sachlage eine eigene WLAN-Versorgung aufweist. Es ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang mit dem Vernehmen nach 200 Kanälen u.a. für arabische Sender vorhanden.

Eine moderne Telefonzentrale u.a. mit Brandmeldeeinrichtungen mit auf die örtliche Feuerwehr aufgeschalteter Brandmeldezentrale ist vorhanden (die Tiefgarage ist bisher nicht abgeschlossen und insoweit auch deshalb derzeit nicht nutzbar).

Es sind Rauchmelder in den Treppenhauseingängen, den Fluren und den Gästezimmern sowie den allgemein zugänglichen und auch in den Personalbereichen vorhanden. Die Bereiche sind

gleichfalls mit Hausalarm und Lautsprecher-Deckeneinbauten ausgestattet. Eine Feuerlöschleitung (trocken) ist in den Treppenhauseingängen vorhanden - eine Sprinkleranlage ist in dem Gebäudekomplex nach Sachlage nicht vorhanden.

Es sind verschiedene Hebeanlagen im Untergeschoss aufgrund der hier vorhandenen Sanitäranlagen und Haustechnikräume sowie der hauswirtschaftlich genutzten Räume bzw. eines Hausmeisterraums mit teilweise hier vorhandenen Zapfstellen nebst Ausgussbecken vorhanden. Dem Vernehmen nach sind 2 Hebeanlagen für die Regenwassergrundleitung u.a. mit Ringdrainage zur Einleitung in die Straßenkanalisation mit Trennsystem vorhanden. Nach Bauakte und örtlichem Eindruck ist eine Blitzschutzanlage mit Fundamenteerde vorhanden.

Bei den beiden Aufzügen handelt es sich um elektrisch betriebene Hydraulikaufzüge mit ca. 1.000 kg bzw. 13 Personen Tragfähigkeit.

Heizung:

Der Hotelkomplex weist eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und 2 Heizkreisläufen nebst Wärmetauscher und Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug auf. Die Heizungsanlage weist gleichfalls eine zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitungen verschiedener Warmwasserkreisläufe und 2 Warmwasserspeicher vermtl. á 750 L Volumen auf.

In den Räumen sind Stahlglieder- und Plattenheizkörper nebst Thermostat-Regelventilen und zeitgerechter Unterflurverteilung vorhanden - teilweise sind sogen. Konvektorgärten (Ballsaal) vorhanden. In den Nasszellen der Gästezimmer sind sogen. Handtuchwärmer installiert. Die Treppenhauseingänge und die technischen Bereiche im Keller- bzw. Untergeschoss sind gleichfalls beheizbar. Die Saunaeinrichtungen sind bisher nicht verfügbar, nachdem der diesbzgl. Raumbereich noch als Rohausbau einzustufen ist.

In der Lounge befindet sich eine dem Vernehmen nach gasbetriebene Kaminfeuerstelle.

Sanitärausstattung:

Die Nasszellen der Gästezimmer weisen zeitgerechte wandhängende WC-Becken nebst Einbau-Spülkästen sowie weitgehend in Granitplatten eingelassene Waschtische, verflieste Duschtassen nebst Acryl-Spritzschutzelementen oder Einbau-Liegewannen jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen entsprechend den Waschtischen auf. Die Wannen und Duschen weisen u.a. Thermostataraturen sowie zusätzlich Schlauchbrausen und Duschstangen auf. Die Objekte sind durchweg aus Porzellan (weiß) und die Duschtassen und Wannen sind aus emailliertem Stahlblech. Wannen sind nur in einzelnen Gästezimmern verfügbar. In dem behindertengerecht ausgelegten Gästezimmer weist die Nasszelle einen bodengleichen Duschstand bzw. behindertengerecht installierte Objekte mit Haltevorrichtungen etc. auf.

Die geschlechtsspezifisch getrennten neutralen Sanitärbereiche im Untergeschoss und im 2. Obergeschoss u.a. mit Behinderten-Toilette weisen gleichfalls zeitgerechte Ausstattungen u.a. mit WC-Boxen nebst Systemwandscheidungen (Schamwände) sowie PP-Becken mit Druckspülern auf - eine automatische Spülung über Selenzellen ist nach Sachlage nicht vorhanden. Die separate Behinderten-Toilette weist behindertengerechte Objekte auf.

Sanitärbereiche in dem Personal-Umkleidebereich im Untergeschoss sowie allgemeine Sanitärbereiche weisen entsprechende modernen Objektausstattungen nebst Einhebel-Mischarmaturen auf - der Umkleide- und Sanitärbereich weist zusätzlich Duschstände auf.

Der ehemals vorgesehene Saunabereich vermtl. mit Trockensauna und Duschständen sowie anbindendem Toilettenraum ist bisher nicht ausgebaut respektive lediglich als Rohbaubereich vorhanden.

Rohrinstallationen der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Kupferrohr-Frischwasserleitungen und SML-Abwasserrohre in GK-Schächten abgespannt (geräuscharme Ausführung entsprechend den Armaturen).

Im Keller- bzw. Untergeschoss ist eine Hebeanlage für die hier belegenen Zapfstellen bzw. die Sanitäreinheiten und den vorgesehenen Saunabereich eingebaut - 2 weitere Hebeanlagen sind für die Regenwasserleitung vorhanden.

Trockene Steigeleitungen für die Löschwassereinspeisung sind nach Sachlage als SML-Rohre o.ä. vorhanden - die Löschwasserversorgung erfolgt nach Sachlage über einen im öffentlichen Straßenraum belegenen Unterflurhydranten bzw. über Fremdwassereinspeisung durch Feuerwehrfahrzeuge.

Sprinkleranlagen nebst Druckerhöhungsanlage für die Sprinklereinrichtung o.ä. sind auf dem Grundstück weder in der weitgehend unterirdischen Tiefgarage noch in den technischen Bereichen bzw. der Restaurantküche oder den Gästezimmern bzw. Gästezimmerfluren vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Restaurantküche weist eine zeitgerechte Nirosta-Professionalküchenausstattung (V4-A) mit den erforderlichen Einbauten bzw. Geräten für den vorhandenen Hotelbetrieb zur zulässigen Bereitung auch von warmen Speisen (Vollküche) noch aus der Fertigstellungsphase des Hotelkomplexes auf. Zapfeinrichtungen sowie Spülen etc. sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Zusätzlich ist mindestens 1 Tiefkühlzelle in einem angrenzenden Lagerraum vorhanden - weitere Kühlzellen u.a. mit weiteren Tiefkühlzellen befinden sich im Lagerraumbereich im Untergeschoss u.a. mit Flaschen- und Fasslager bzw. der Getränkekühlung.

Der Küchenbereich weist Bodeneinlaufrinnen und Bodeneinläufe aus Chromnickelstahl mit rutschfester Gitterabdeckung und Fettabscheidern für die Bodeneinläufe sowie eine handelsübliche Wrasenabzugs-Systemdecke aus V4-A-Metallsegmenten und integrierter Langfeld-Beleuchtung auf. Es sind geschlossene Chromnickelstahl-Rollis für die Küchenabfälle zur Verbringung in einen Konfiskatkühler im Müllgefäßstellplatzraum für die Dauer bis zur Abholung vorhanden.

Die Bar-Ausstattung umfasst einen aus Holz gefertigten Schanktresen in historisierendem Dekor mit aufgesetzten Friesen in der Optik von Mehrfüllungsflächen und Säulenadaptierungen etc. entsprechend den weiteren Raumausstattungen sowie dem Tisch- und Sitzmobiliar nebst Zapfanlage und Unterbaugeräte als Kühlschränke mit Edelstahlfronten.

Mobiliarausstattungen:

Das in den Restaurantbereichen und Eventlocations, in der Rezeption und in den Gäste-Zimmern incl. der beiden Juniorsuiten und der beiden Hochzeitszimmer teilweise festeingebaute Mobiliar mit Bett- und Schrankmobiliar u.a. mit Kühlschrankeinbau, Nachttisch, Schreibtisch und Sessel etc. sowie in einzelnen Gäste-Zimmern vorhandenen Kitchinetten bzw. Pantrys mit Kühlschrank- oder Minibar-Unterbau, Spüle und Einhebel-Mischarmatur (ohne Herd), Farbfernsehgerät und Telefonanlage in den Gästezimmern mit Größen zwischen ca. 15,20 m² und 38,90 m² sowie insbesondere der Bestuhlung und den Tischen in den Restaurationsbereichen unterliegt einem ausgesprochen individuellen historisierenden Dekor und stammt nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. dem Zeitpunkt der Betriebsaufnahme als Hotel im Jahre 2000.

Das Mobiliar ist nach mehr als 20 Jahren bereits vollständig abgeschrieben und insoweit bei Weiterführung des Objektes als Hotel umfassend zu erneuern.

Der Restaurantbereich weist Mobiliar mit Tischen und Bestuhlung für ca. 80 Gäste auf (ohne vor der Rotunde des Frühstücksrestaurants belegener Schankfläche im Terrassenbereich während der warmen Jahreszeit).

Zusätzlich sind im sogen. Wintergarten weitere 20 Plätze und im Schanktresenbereich 7 Plätze für Hausgäste vorhanden. Eine kleinere variable Anzahl an Sitzplätzen nebst Tischen befindet sich im Bereich einer im höhenversetzten Emporenbereich der Eingangshalle belegenen Café-Ecke und einer dort belegenen sogen. Romantikecke mit Kaminfeuerstelle.

Die 4 vollklimatisierten Konferenz- und Veranstaltungsräumen (sogen. Salons u.a. mit Spiegelsaal und Trauungszimmer sowie Ballsaal mit Bankett) weisen eine Gesamtfläche von ca. 240 m² für ca. 140 Personen auf - ausreichendes Mobiliar u.a. für eine palamentarische Bestuhlung oder Stuhlreihen-Bestuhlung oder Bankett-Bestuhlung ist im Charakter der Restaurantbestuhlung etc. vorhanden.

Die hotelspezifischen Ausstattungen insbesondere auch die Küchenausstattungen gehören zum bauseitigen Bestand bzw. sind durch die Eigentümerin eingebracht worden - das Klein-Equipment wird in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Hotel-Equipment ist im Zuge der Gebäudeerrichtung 1999/2000 neu beschafft worden und insofern auch bezgl. der vermtl. voll funktionsfähigen Küchenausstattung nach mehr als 20 Jahren bereits abgeschrieben.

Eine Lieferbindung an eine Brauerei o.ä. besteht nach Sachlage nicht.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Brutto-Rauminhalt beträgt ca. 15.000,00 m³ nach diesseitiger groß überschläglicher Einschätzung anhand der vorliegenden unbemaßten Geschosspläne und einzelner Gebäudeschnitte sowie der Flurkarte nebst Auswertung der anlässlich der Besichtigungstermine aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 5.074,22 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden unbemaßten Grundrisspläne und der Flurkarte sowie Auswertung der anlässlich der Besichtigungstermine aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Der im linken Bauwich belegene Wirtschaftshof u.a. als Zu- und Vorfahrt der weitgehend unterirdisch angelegten Tiefgarage mit knapp über Terrain aufgehendem extensiv begrüntem Flachdach noch unterhalb des Fußbodenniveaus des Hochparterres des angrenzenden Hotelgebäudes weist entsprechend der Zu- und Ausfahrtsrampe Betonsteinpflasterung mit auf der westlichen Grundstücksgrenze aufgehender Stahlbeton-Stützwandeneinfassung auf.

Die rückwärtig angrenzende Tiefgaragenfront weist eine schalungsglatte Betonwandeneinfassung mit 6 dauerhaft offenen Bullaugenöffnungen als kreisrunde Wandausschnitte ohne Fenstereinbau auf - die geräumige Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weist weder ein Sektional- noch ein Rolltor auf und steht dauerhaft offen.

Der Rampenauslauf zum öffentlichen Straßenraum weist gleichfalls Betonsteinpflasterung auf, wobei ein Teil des Rampenauslaufs bereits im Bereich des öffentlichen Straßenraums selbst liegt. Auch die angrenzende Zuwegung zu dem Müllgefäßstellplatzraum unterhalb des Wintergartens weist Betonsteinpflasterung und eine Betonpollerstützwand zu der angrenzenden Rampe der Hotelvorfahrt mit dort gedecktem Portal-Eingang vor der Karusselltür auf.

Die Rampe ist mit einem rechten Schenkel rechtwinklig zum anbindenden Straßenverlauf des Münsterberger Wegs und $\frac{1}{4}$ kreisrund gekrümmter Zufahrt zu der parallel zur Giebelseite des Hotelgebäudes belegenen gedeckten Vorfahrt mit anbindendem Portaleingang über die Karusselltür und entsprechendem linken Schenkel als Rampenauslauf mit gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum orientierter Ausfahrt parallel zur Ein- und Ausfahrt der Rampe des Wirtschaftshofs angelegt und gleichfalls mit entsprechender Betonsteinpflasterung befestigt.

Der gedeckte Vorfahrtsbereich und die rechtwinklig auf die Giebelseite führende Hauszuwegung mit davor belegener Differenzterrasse weist Spaltplattenkeramik oder Ziegelpflasterung (rot) auf. Die Differenzterrasse weist Ziegel-Rollschichten als Tritt- und Setzstufen (rot) auf. Die anbindende Terrassenfläche des Frühstücksrestaurants vor dem als Halb-Rotunde auskoffernden 1-geschossigen Gebäudeteil weist gleichfalls Spaltplattenkeramik oder Ziegelpflasterung (rot) auf.

Die Grundstückszuwegung aus dem Bereich der Brodauer Straße weist gleichfalls Betonsteinpflasterung zum Teil mit Granitsteineinfassung auf, wobei der straßenseitige Teil der Zuwegung bereits im Bereich des öffentlichen Straßenlandes liegt.

Die anbindende Differenzterrasse zu der Frühstücksterrasse weist hier gleichfalls Ziegelrollschicht-Tritt- und Setzstufen auf.

Der Gebäudeumgang vor der östlichen Gebäudefront zwischen dem Portaleingang bzw. einer gleichfalls im öffentlichen Straßenraum bzw. dem Bereich einer öffentlichen Grünfläche belegenen mit Betonsteinpflasterung befestigten PKW-Stellplatzanlage mit 11 ungedeckten Stellplätzen und Zu-/Ausfahrt von/zum Münsterberger Weg sowie genehmigter Nutzung durch den Hotelbetrieb (s.o.) und dem in der nördlichen Giebelseite belegenen Hauseingang zum Treppenhaus Nr. 2 weist gleichfalls Betonsteinpflasterung auf.

Zu dem vor dem rückwärtigen Teil der östlichen Gebäudefront belegenen Lichtgabel ist eine weitere Differenzterrasse mit Ziegelrollschicht-Tritt- und Setzstufen vorhanden. Die Lichtschachtschale weist Betonwegeplattierung vermtl. in Sand- bzw. Kiesbett und partiell Sichtmauerwerksstützwände bzw. überwiegend flach abgeboßtes Terrain mit Rasenbesatz auf.

Die Grundstücksfreiflächen seitlich neben den Zuwegungen weisen gleichfalls weitgehend Rasenbesatz und loses Buschwerk auf. Die knapp über Terrain aufgehende Decke der unterirdischen Tiefgarage weist extensive Begrünung bzw. im Wesentlichen Rasenbesatz auf. Einzelne Belüftungsschächte sind mit auf einer Holz- bzw. Metallkonstruktion angehobenen Trapezblechen abgedeckt. An der westlichen Gebäudefront weist eine dorthin auskoffernde Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres mit schalungsglattem Betonwandsockel eine davor belegene Außenterrasse gleichfalls mit Ziegelrollschicht-Tritt- und Setzstufen zum begrünten Tiefgaragendach auf.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist lediglich die quasi als Attika-Einfassung über die Tiefgaragendecke und deren Begrünung aufgehende Außenwand als Einfriedung vorhanden - eine darüber aufgehende Zauneinfriedung zu dem Nachbargrundstück ist nicht vorhanden. Zu dem Wirtschaftshof hin ist eine ca. 1,00 m hoch aufgehende Betonwandscheide mit davor verwahrter ca. 1,50 m hoch aufgehender Holzlatenbrüstung entsprechend der der Terrassenaukoffierung vorhanden.

Die rückwärtige nördliche Grundstücksgrenze weist einen Stabmattenzaun aus Metall mit Heckenhintergrünung in verschiedenen Abschnitten der angrenzenden Nachbargrundstücke auf. Auch die zu dem östlichen Nachbargrundstück orientierte Grundstücksgrenze weist einen Stabmattenzaun allerdings hier ohne Hintergrünung auf.

Zu dem Bereich der öffentlichen Grünflächen bzw. dem öffentlichen Straßenland, das mit in die Gartengestaltung des hier betroffenen Hotelgrundstücks entsprechend der ungedeckten PKW-Stellplatzanlage einbezogen worden ist, sind Grundstückseinfriedungen nicht vorhanden. Ebenso weist die Rampenzufahrt zu dem zum Münsterberger Weg orientierten Portaleingang bzw. dem Wirtschaftshof mit anbindender unterirdischer Tiefgarage keine straßenseitige Toranlage o.ä. auf, so dass die Grundstückszufahrten dauerhaft offenstehen.

Im Bereich der Grundstückszu- und Umwegungen sind niedrige sogen. Pollerleuchten und im Bereich der zur Brodauer Straße orientierten Grundstücksfront eine Mastleuchte mit Brandmelde-Signalleuchte vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Hotel-Neubau mit ehemals projektierte weitgehender Nutzung als Hotel mit Restaurant und einer baurechtlich verfügbaren Nutzung als Wohnung mit Ersatzwohnraum im Hochparterre vor der nördlichen Giebelseite mit Orientierung zur Brodauer Straße für die durch Abriss eines Einfamilienhauses abgegangene Wohnfläche im Zuge der Hotelbebauung wurde bis zur Insolvenz des Hotelbetriebs im Jahre 2015 und der nachfolgenden Übernahme des Grundstücks durch die gerichtlich eingesetzte Zwangsverwaltung durch die Familie der Eigentümern selbst mit angestelltem Personal nach vorliegender Bauakte als Stadt- bzw. Tagungs- und Urlaubshotel betrieben.

Der Anteil der auf die Hotelnutzung entfallenden Nutzfläche beträgt ca. 96,8 % und der auf die Wohnung als Ersatzwohnraum entfallende Anteil mit ca. 130,97 m² Wfl. lt. vorliegender Wohnflächenberechnung gemäß II. BV vom 12.10.1990 beträgt ca. 3,2 % der Gesamtnutzfläche von ca. 4.080,64 m².

Eine zunächst gleichfalls als Ersatzwohnraum für den Abriss des vormals auf dem Grundstück vorhandenen Einfamilienhauses genehmigte 2. Wohnung innerhalb des Hotel-Neubau mit einer Wohnfläche von ca. 113,80 m² wurde im Zuge des Nachtrags Nr. 2 zur Baugenehmigung in Gewerbefläche umgewidmet - die Fläche befindet sich im Bereich des sogen. Salons mit anbindender Gartenterrasse und der daneben belegenen Büroraumbereiche vor der westlichen Gebäudefront mit ehemals gleichfalls bestehender Anbindung der abgeschlossenen Wohnung an das Treppenhaus Nr. 2 sowie auch an den Hoteltrakt entsprechend der nicht umgewidmeten Wohnung.

Allerdings ist die als Wohnung im Zuge der Gebäudeerrichtung tatsächlich realisierte 3-Zimmerwohnung mit Küche, Diele, Flur, Windfang, Kammer und Badezimmer offenbar seit Fertigstellung des Hotelgebäudes nicht als Wohnung, sondern durchweg als Büroeinheit des Hotelbetriebes genutzt worden.

Der Hotelbereich umfasst derzeit 58 Gästezimmer nebst integrierten Nasszellen als Dusch- oder Wannenbadezimmer (s.o.) incl. der beiden Hochzeitssuiten und der beiden Juniorsuiten und der 5 im Untergeschoss belegenen Hotelzimmer-gleich ausgestatteten Personal-Bettenzimmer - tatsächlich sind nach vorliegenden Unterlagen insgesamt 17 Einzelzimmer incl. 1 behindertengerecht ausgelegtes Zimmer und 41 Doppelzimmer incl. der beiden Hochzeitssuiten und der Juniorsuiten mit insgesamt insoweit 99 Betten vorhanden, was tatsächlich der mit Datum vom 22.12.2000 erteilten Erlaubnis für den Gewerbebetrieb durch das Wirtschaftsamt und der mit Datum vom 17.03.2010 bauaufsichtlich bestätigten Zimmer- und Belegungszahl entspricht.

Durch Zusammenlegung einzelner Nutzungseinheiten soll es sich dem Vernehmen nach tatsächlich um nur 38 sogen. Beherbergungseinheiten handeln, was der ursprünglich genehmigten Anzahl der Zimmer gemäß Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09. 1994 entspricht.

Zusätzlich weist das Hotel ein Restaurant mit rd. 80 Plätzen nebst Bar mit ca. 7 Plätzen und Wintergarten mit 20 weiteren Plätzen und wenigen variablen Plätzen im Loungebereich mit Kaminfeuerstelle sowie eine Vollküche nebst Nebenbereichen sowie 3 Konferenzräume bzw. ein sogen. Trauzimmer, einen sogen. Spiegelsaal und einen Ballsaal nebst Barbereich und Bankett auf. Ein vorgesehener Saunabereich mit Solarium ist bisher erst als Rohausbau vorhanden.

Zusätzlich sind Haustechnik-, Hauswirtschafts- und Personalbereiche u.a. mit Umkleiden und separaten Sanitär- und Duschbereichen sowie geschlechtsspezifisch getrennten Sanitärbereiche u.a. nebst behindertengerecht ausgelegtem Toilettenraum und eine weitgehend unterirdische Tiefgarage mit 22 konventionellen PKW-Stellplätzen ohne Parklifter- oder sonstigem Parksystem vorhanden.



Eine Schankterrasse als Frühstücksterrasse im Hochparterre unmittelbar neben dem umbauten Restaurantbereich ist nach örtlicher Einschätzung für rd. 14 bis 15 Tische mit rd. 60 Plätzen ausgelegt und wird nach Sachlage während der warmen Jahreszeit genutzt.

• **Nutzfläche:**

Mit Ausweisung in den Bauvorlagen und Stand vom 11.04.2000 weist der Hotelkomplex insgesamt ca. 4.080,64 m² Nutzfläche wie folgt auf:

Untergeschoss

– Zimmerflächen	0,00 m ²	0,00 m ²		
– Raumflächen	100,00 m ²		100,00 m ²	
– Verkehrsflächen	783,50 m ²			783,50 m ²
– Sonstige Flächen	<u>530,90 m²</u>			530,90 m ²
– Gesamtnutzfläche	ca. 1.414,40 m ²			

Erdgeschoss (ohne Wohnraum)

– Zimmerflächen	24,09 m ²	24,09 m ²		
– Raumflächen	0,00 m ²		0,00 m ²	
– Verkehrsflächen	416,72 m ²			416,72 m ²
– Sonstige Flächen	<u>191,36 m²</u>			191,36 m ²
– Gesamtnutzfläche	ca. 632,17 m ²			

1. Obergeschoss

– Zimmerflächen	283,08 m ²	283,08 m ²		
– Raumflächen	0,00 m ²		0,00 m ²	
– Verkehrsflächen	541,35 m ²			541,35 m ²
– Sonstige Flächen	<u>0,00 m²</u>			0,00 m ²
– Gesamtnutzfläche	ca. 824,43 m ²			

2. Obergeschoss

– Zimmerflächen	302,06 m ²	302,06 m ²		
– Raumflächen	0,00 m ²		0,00 m ²	
– Verkehrsflächen	172,62 m ²			172,62 m ²
– Sonstige Flächen	<u>6,37 m²</u>			6,37 m ²
– Gesamtnutzfläche	ca. 481,05 m ²			

1. Dachgeschoss

– Zimmerflächen	272,63 m ²	272,63 m ²		
– Raumflächen	111,50 m ²		111,50 m ²	
– Verkehrsflächen	98,40 m ²			98,40 m ²
– Sonstige Flächen	<u>18,02 m²</u>			18,02 m ²
– Gesamtnutzfläche	ca. 500,55 m ²			

2. Dachgeschoss

– Zimmerflächen	44,63 m ²	44,63 m ²		
– Raumflächen	100,71 m ²		100,71 m ²	
– Verkehrsflächen	82,70 m ²			82,70 m ²
– Sonstige Flächen	<u>0,00 m²</u>			0,00 m ²
– Gesamtnutzfläche	ca. 228,04 m ²			
		926,49 m ²		
			312,21 m ²	



2.095,29 m²
746,65 m²

In der Summe ergeben sich die Flächen mit

– Zimmerflächen	926,49 m ²
– Raumflächen	312,21 m ²
– Verkehrsflächen	2.095,29 m ²
– Sonstige Flächen	<u>746,65 m²</u>
– Gesamt-Gewerbenutzfläche ca.	4.080,64 m ²

zzgl. Einliegerwohnung als
Ersatzwohnraum für Abriss

– Wohnfläche (s.o.)	<u>130,97 m²</u>
– Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ca.	4.211,61 m ²

Der Wohnflächenanteil an der Gesamt-Wohn-/Nutzfläche (ohne Tiefgaragenfläche) beträgt ca. 3,1 % bzw. 3,2 %, wenn die Fläche der Einliegerwohnung bereits in der Gesamt-Nutzfläche des Hotelkomplexes enthalten ist, was sich allerdings aus der Bauakte bzw. der Flächenaufstellung nicht ergibt.

Die seitens des zuständigen Wirtschaftsamttes erteilter Erlaubnis vom 22.12.2000 zum gewerblichen Betreiben eines Hotels mit Schank- und Speisewirtschaft (§ 2 Abs.1 des Gaststättengesetzes - GastG) für die Eigentümerin des Grundstücks erstreckt sich auf 58 Gästezimmer (s.o.) und folgende Gasträume im

Erdgeschoss mit

– Schank- und Speiseraum	132,10 m ²
– Schank- und Speiseraum (Kaminbar) mit Winter- garten und Hallenbar	158,70 m ²
– 1 Schankterrasse (Frühstücks- terrasse)	114,00 m ²

1. Obergeschoss mit

– Schank- und Speiseraum (Ballsaal)	156,40 m ²
– Salon 1 (Trauungszimmer)	55,00 m ²
– Salon 2 (Konferenzraum)	18,00 m ²
– Vorraum zum Ballsaal (Bankett)	33,00 m ²
– Saalbar	16,00 m ²
– Dach-Terrasse	113,60 m ²
– Balkon-Terrasse	34,90 m ²

2. Obergeschoss mit

– Konferenzraum „Spiegelsaal“	50,00 m ²
-------------------------------	----------------------

Sie erstreckt sich weiterhin auch auf folgende Nebenräume, in denen jedoch weder Getränke ausgeschenkt noch Speisen verabreicht werden dürfen:

Untergeschoss mit

- 1 Damentoilette mit 4 Spülaborten
- 1 Herrentoilette mit 4 Spülaborten und 4 PP-Becken
- 1 Behindertentoilette
- 4 Arbeitsmerräume
- 4 Arbeitnehmertoiletten
- 7 Arbeitnehmerduschen
- 1 Garderobe
- 2 Aufzüge
- 1 Flur
- 1 Hausdamenbereich
- 1 Sauna
- 2 Tiefkühlräume
- 3 Getränkelerager
- 1 Bierkeller
- 3 Lebensmittellager
- 1 Abstellraum
- 1 Tiefgarage mit 22 Stellplätzen

Erdgeschoss mit

- | | |
|------------------------|--|
| – 1 Kochküche | 41,70 m ² (nach Betriebsbeschreibung 1999: 35,36 m ²) |
| – 1 Vorbereitungsküche | 21,00 m ² (nach Betriebsbeschreibung 1999: 20,15 m ²) |
| – 1 Kalte Küche | 9,03 m ² (nach Betriebsbeschreibung 1999: 9,03 m ²) |
| – 1 Spülküche | 10,00 m ² (nach Betriebsbeschreibung 1999: 14,00 m ²) |
| – 1 Kühlzelle | Küchenvorraum mit Kühlzelle
(nach Betriebsbeschreibung 1999: 15,20 m ²) |
| – 1 Rezeption | |
| – 1 Managementzimmer | |
| – 1 Aufzugslobby | |

1. Obergeschoss mit

- 1 Aufzugslobby

2. Obergeschoss mit

- 1 Damentoilette mit 2 Spülaborten
- 1 Herrentoilette mit 1 Spülabort und 1 PP-Becken
- 1 Aufzugslobby

1. Dachgeschoss mit

- 1 Abstellraum
- 1 Aufzugslobby

2. Dachgeschoss mit

- 1 Aufgang zum Turm und Turmplateau
- 1 Aufzugslobby

Die Hotel- bzw. Gästezimmer und Personal-Bettzimmer weisen Flächen und Bettenzahl gemäß Anlage der seitens des zuständigen Wirtschaftsamttes erteilten Erlaubnis vom 22.12.2000 zum gewerblichen Betreiben eines Hotels mit Schank- und Speisewirtschaft (§ 2 Abs.1 des Gaststättengesetzes - GastG) wie folgt auf:



Geschoss	Zimmer-Nr.	Größe m ²	Bettenzahl	Einzel/Doppelzimmer EZ/DZ	Badezimmer mit Dusche/Wanne
Untergeschoss					
	101	17,39	2	DZ	Dusche
	102	16,72	2	DZ	Dusche
	103	16,72	2	DZ	Dusche
	104	16,92	2	DZ	Dusche
	105	16,92	2	DZ	Dusche
Erdgeschoss					
	Behindertenzimmer	14,21	1	EZ	Dusche
1. Obergeschoss					
	301	34,91	2	DZ	Wanne
	302	33,68	2	DZ	Wanne
	303	18,25	2	DZ	Dusche
	304	18,25	2	DZ	Dusche
	305	16,86	2	DZ	Dusche
	306	16,86	2	DZ	Dusche
	307	16,06	2	DZ	Wanne
	308	16,06	2	DZ	Wanne
	309	16,06	2	DZ	Wanne
	310	16,06	2	DZ	Wanne
	311	17,14	2	DZ	Dusche
	312	15,16	2	DZ	Dusche
2. Obergeschoss					
	401	16,92	2	DZ	Dusche
	402	15,98	2	DZ	Dusche
	403	18,33	2	DZ	Wanne
	404	15,98	2	DZ	Wanne
	405	15,98	2	DZ	Wanne
	406	16,76	2	DZ	Dusche
	407	16,76	2	DZ	Dusche
	408	16,76	2	DZ	Dusche
	409	16,76	2	DZ	Dusche
	410	15,98	2	DZ	Wanne
	411	15,98	2	DZ	Wanne
	412	16,13	2	DZ	Wanne
	413	16,13	2	DZ	Wanne
	414	15,15	2	DZ	Dusche
	415	17,14	2	DZ	Dusche
1. Dachgeschoss					
	501	12,28	1	EZ	Dusche
	502	12,28	2	DZ	Dusche
	503	13,95	1	EZ	Dusche
	504	12,27	1	EZ	Dusche
	505	12,27	2	DZ	Dusche
	506	13,85	1	EZ	Dusche
	507	11,97	1	EZ	Dusche
	508	13,85	2	DZ	Dusche



509	11,97	2	DZ	Dusche
510	12,27	2	DZ	Dusche
511	12,27	1	EZ	Dusche
512	12,27	1	EZ	Dusche
513	12,27	1	EZ	Dusche
514	12,27	1	EZ	Dusche
515	11,97	1	EZ	Dusche
516	15,03	1	EZ	Dusche
517	14,94	1	EZ	Dusche
518	14,55	2	DZ	Dusche
519	12,69	1	EZ	Dusche
520	62,12	2	DZ	Wanne/Dusche

2. Dachgeschoss

601	26,57	2	DZ	Wanne
602	16,10	2	DZ	Wanne
603	18,37	1	EZ	Wanne
604	13,38	1	EZ	Dusche
605	31,92	2	DZ	Wanne/Dusche

58 Z 994,65 m² 99 17 EZ/41 DZ

Die Gästezimmer nebst Nasszellen weisen Größen zwischen ca. 11,97 m² und 62,12 m² auf - die zusätzlich entsprechend den Gästezimmern ausgebauten Personal-Ruheräume mit Nasszellen sind mit Größen zwischen 16,72 m² und 17,39 m² ausgelegt, wobei sich der Grundrisszuschnitt an dem Hotelzimmerzuschnitt der Normalgeschoss-Ebenen orientiert.

Die abgeschlossene und separat aus dem Treppenhaus Nr. 2 zugängliche Einliegerwohnung im Hochparterre des Hotelgebäudes mit Zugang gleichfalls unmittelbar aus dem Hotelflur im Bereich der anbindenden Rezeption weist nach vorliegender Wohnflächenberechnung zum 2. Nachtrag vom 18.03.1997 zur Baugenehmigung Nr. 94/501 vom 29.09.1994 gemäß II. BV vom 12.10.1990 eine Größe von ca. 130,97 m² als Ersatzwohnfläche für ein im Zuge der Errichtung des Hotel-Neubaus abgerissenes Einfamilienhaus auf.

• Miet-Erträge:

Die als Ersatzwohnfläche ausgewiesene Einliegerwohnung (s.o.) wird derzeit als Abstellräumlichkeit genutzt und wurde nach Sachlage während des regulären Hotelbetriebs bis etwa 2015 in die Hotelfläche integriert und zu Büro Zwecken etc. bzw. auch seinerzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt - Erträge aus der Vermietung als Wohnfläche liegen insoweit nicht vor.

Eine Vermietung oder eine Verpachtung des Hotelgrundstücks an eine Betreibergesellschaft oder eine Eigennutzung der Grundstückseigentümerin als frühere Betreiberin des Hotel- und Gaststätten- bzw. Restaurantbetriebs oder die Familie der Grundstückseigentümerin im Rahmen einer BGB-Gesellschaft oder sonstigen Gesellschaftsform liegt mindestens seit der Insolvenz der zuletzt durch die Grundstückseigentümerin genutzten Betriebsform nicht vor.

Logis- und Restauranterträge durch einen Hotelbetrieb auf dem hier betroffenen Grundstück werden nach Sachlage seit mindestens rd. 7 Jahren nicht mehr erwirtschaftet.

Tatsächlich ist das Hotelgrundstück seither vollständig als Unterkunft für Geflüchtete weitgehend aus Syrien und Irak bzw. im Wesentlichen dem arabischen Raum genutzt, wobei diesbzgl. eine Unterbringung ohne Restaurantversorgung oder sonstigen Service vorliegt.

Die Geflüchteten versorgen sich u.a. mit den seitens der Kommune zur Verfügung gestellten Bar- oder Sachmitteln selbst, wobei ein Teil des Hotelküchenbereichs seitens der gerichtlich bestellten Zwangsverwaltung für ein individuelles Kochen durch die wohnansässigen Geflüchteten mit eigenen Kochgelegenheiten zur Verfügung gestellt worden ist.

Nach Angabe der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung für das hier betroffene Grundstück beträgt die maximal zulässige Anzahl an Gästebetten derzeit 77, wobei nach Einschätzung der Zwangsverwaltung die Belegung zwischen 65 und 77 Betten schwankt. Das Hotel ist zum Bewertungsstichtag dem Vernehmen nach nahezu komplett belegt - anlässlich des Ortstermins am 21.12.2021 standen dem Vernehmen nach lediglich 2 bis 3 Zimmer leer.

Seitens des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) mit Zuständigkeit für die Gewährung von Leistungen für Geflüchtete und die Betreuung von deren Unterkünften unter der Aufsicht der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales respektive die Kommune wird für die Geflüchteten nach Auskunft der Zwangsverwaltung des Grundstücks ein Entgelt für die Gästezimmer respektive die Anzahl der Betten für die untergebrachten Personen geleistete von 25,00 €/Kopf/Tag für ein Zwei- bzw. Mehrbettzimmer und 30,00 €/Kopf/Tag für ein Einzelzimmer.

Die Anzahl der Zimmer entspricht nach Sachlage im gegenwärtigen Bestand nicht dem vorliegenden mit der verfügbaren Betriebserlaubnis (s.o.) verbundenen Raumspiegel bzw. den vorliegenden Geschossgrundrissen, nachdem einzelne Zimmer untereinander für geflüchtete Familien als sogen. Beherbergungseinheit verbunden worden sind.

Die Jahresnettoerlöse betrugen nach Angabe der zuständigen Zwangsverwaltung für das als Geflüchteten-Unterkunft betriebene Hotel für das Jahr 2018 ca. 693.880,56 €/a entsprechend 26,78 €/B/T, für das Jahr 2019 ca. 673.657,03 €/a entsprechend 26,00 €/B/T und für das Jahr 2020 ca. 664.805,40 €/a entsprechend 25,65 €/B/T bei Ansatz von i.M. 71 belegten Betten (Belegungsquote zwischen 65 und 77 Betten, s.o.) und 365 Tagen - für das Jahr 2021 liegen Angaben nicht vor.

Erträge für den Hotellerie- und Gastronomiebereich (Food & Beverage - F&B) liegen bei Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft nach Sachlage nicht vor.

Ein Business mit Hotelserträgen aus dem Hotellerie- und Gastronomiebereich (Food & Beverage - F&B) ist kurzfristig nicht zu erwarten, da die gegenwärtige Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft auf nicht absehbare Zeit dauerhaft bestehen dürfte und eine alternative nachhaltig gesicherte Nutzung als Stadthotel bzw. Tagungs- und Urlaubshotel wieder entsprechend dem ursprünglichen Bestand derzeit nicht absehbar ist.

Bis zur Aufgabe des regulären Hotelbetriebs im Jahre 2015 betrugen die Zimmerpreise und die Preise für sonstige Leistungen lt. einzelner Internet-Reiseportale bzw. nach diesseitiger Einschätzung:

- 51,00 €/T bis 80,00 €/T für ein Einzelzimmer
 - 59,00 €/T bis 95,00 €/T für ein Doppelzimmer
 - 75,00 €/T bis 110,00 €/T für ein Appartement bzw. eine Juniorsuite
 - 120,00 €/T bis 180,00 €/T für eine Hochzeitssuite
- sowie
- 15,00 €/T für Aufbettung (Einstellbett)
 - 10,50 €/T für Frühstück
 - 9,00 €/T für 1 PKW-Stellplatz (Tiefgarage)
 - 10,00 €/T für Sauna/Person

- 5,00 €/T für Solarium/Person
- 49,00 €/T für Seminar-Tagungspauschale/Person (Technik, Mittagessen, Getränke, Kaffee)

Dieses Preisniveau wäre auch im gegenwärtigen Markt durchaus angemessen, wobei seit dem 01.01.2014 zusätzlich eine Tourismusabgabe (sogen. City-Tax in Höhe von 5 % des Nettoübernachtungspreises) zu leisten ist.

Bei den im Internet ausgewiesenen Preisen des früheren Hotelbetriebs handelt es sich nach Sachlage um maximal durchsetzbare Höchstpreise, die sich in Abhängigkeit von Jahreszeit und Wochentag sowie Messepreisen, Firmenrabatten (corporate rates) etc. auch in Ansehung der bestehenden Konkurrenzsituation nicht in dieser Höhe durchsetzen lassen bzw. nach Sachlage nicht durchsetzen ließen.

Tatsächlich lassen sich nach diesseitiger Einschätzung auch im gegenwärtigen Markt bei zukünftiger Nutzung wieder als reguläres Hotel im Jahresmittel vermtl. maximal rd. 50,00 €/Zimmer (netto, ohne Frühstück) bzw. rd. 60,00 €/T (incl. 19 % MwSt.) realisieren (average room rate bzw. durchschnittlicher Zimmerpreis bezogen auf alle vermieteten Zimmer) - in den vergangenen ca. 3 Jahren vor der Insolvenz der das Hotel mit Restauration für die Hotelgäste betreibenden Grundstückseigentümerin bzw. Betreibergesellschaft lag die „average room rate“ (netto) vermtl. mit i.M. ca. 30,00 €/T bis 35,00 €/T noch deutlich darunter. Tatsächlich weisen Betreiber von Reisebuchungs- und Hotelbewertungsportalen im Internet (z.T. HolidayCheck) ausgesprochen ungünstige Bewertungen unter durchaus mehreren Aspekten mit nur 39 % Weiterempfehlung durch Hotelgäste bis 2015 auf.

Der RevPar (Revenue par available Room bzw. der durchschnittliche Zimmerpreis bezogen auf alle verfügbaren Gästezimmer) dürfte in den vergangenen 3 Jahren vor der Insolvenz vermtl. bei nur noch ca. 25,00 €/T ohne Frühstück (21,50 €/T bei 19 % MwSt.).

Die Auslastung der Doppelzimmer mit Belegung durch 2 Gäste beträgt bei einem Doppelbelegungsfaktor aller Gästezimmer von seinerzeit vermtl. ca. 1,4 nach diesseitiger Einschätzung rd. 70 %; eine Nutzung als Dreibettzimmer dürfte allenfalls in Ausnahmefällen vorgekommen sein.

Die Auslastung der Zimmerbelegung betrug vermtl. in den erfolgreichen Jahren im Jahresmittel nach diesseitiger Einschätzung ca. 60 % - die Auslastung der Bettenbelegung ergibt sich aufgrund der zugrunde gelegten Einzelbelegung von Doppelzimmern von lediglich rd. 70 % bei gleichzeitig marginaler Belegung von Doppelzimmern als Dreibettzimmer vermtl. im Jahresmittel mit ca. 45,0 %.

Das Frühstück war in den Hotelpreisen nicht enthalten und nach Internet offenbar mit 10,50 € (incl. MwSt.) kalkuliert - eine Abnahme durch die Gäste dürfte im Regelfall erfolgt sein.

Der mittlere Umsatzanteil für Frühstück bzw. den Restaurantbereich und sonstige Nebenleistungen könnte nach diesseitiger überschläglicher Einschätzung bei ca. 35 % des Hotelumsatzes (27 % Gastronomie und 8 % Sonstiges) gelegen haben.

Bei Beibehaltung der Zimmerkapazität ist trotz fehlender Verfügbarkeit eines Sauna- und Fitnessbereichs sowie der evtl. in Betracht zu ziehenden Reduzierung bzw. Einstellung des Konferenzraumangebotes und der Hochzeits-Evenlocations mit Trauungszimmer und Ballsaal etc. auch zukünftig von einem mittleren Umsatzanteil für Gastronomie und Sonstiges von rd. 35 % auszugehen.

Tatsächlich liegt aber bereits seit Jahren (s.o.) kein Hotel- und Restaurationsbetrieb auf dem Anwesen vor, so dass die hier eingeführten Hotelparameter rein fiktiv durch den Unterzeichneten angenommen werden.

Reale Daten aus der Phase des Hotelbetriebes bis in das Frühjahr 2015 liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Eine Drittverwendungsmöglichkeit neben der gegenwärtigen Nutzung des Grundstücks mit aufstehendem Hotelkomplex als Unterkunft für Geflüchtete ist bei vorliegender Raumkonfiguration des Objektes kaum in Betracht zu ziehen.

Eine evtl. Nutzung könnte bei weitgehender Entkernung quasi als Großraum-Location ggf. zu Wohnzwecken mit Loftwohnungen in einem bisherigen Gewerbebauwerk mit Anbindung an jeweils 1 Treppenhaus oder mit Nutzung als Lofts durch nicht störendes Gewerbe als sogen. Start-Up-Unternehmen bzw. Firmengründungen o.ä. erfolgen, wobei der gewerblichen Nutzung nach diesseitiger Auffassung der City-entfernte Standort entgegenstehen dürfte, wenn das Mietpreisangebot im Niveau von Citylagen angeboten würde.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Nach den Ermittlungen des statistischen Landesamtes Berlin liegt die Kapazitätsauslastung der Gästebetten für Hotelbetriebe in Berlin mit 30 bis 99 Gästebetten im Dezember 2019 bei 50,9 % bzw. von 1/2019 bis 12/2019 bei 59,7 % und für Hotelbetriebe in Berlin aller Kategorien im Dezember 2019 bei 56,3 % bzw. von 1/2019 bis 12/2019 bei 62,7 % sowie im Bezirk Marzahn-Hellersdorf für Hotelbetriebe aller Kategorien im Dezember 2019 bei 42,9 % bzw. von 1/2019 bis 12/2019 bei 50,1 %.

Für die 217 Hotelbetriebe in Berlin der Kategorie mit mindestens 25 Gästezimmern liegt die durchschnittliche Zimmerauslastung im Dezember 2019 bei 72,6 % bzw. von 1/2019 bis 12/2019 bei 80,3 %. Für Hotels in Berlin mit 25 bis 99 Gästezimmern liegt die Zimmerauslastung im Dezember 2019 bei 65,4 % bzw. von 1/2019 bis 12/2019 bei 74,9 %.

Nach DEHOGA Berlin lag die durchschnittliche Bettenauslastung bei 787 Beherbergungsbetrieben mit 149.906 Betten incl. sonstiger Beherbergungsbetriebe und 7 Campingplätzen im Jahre 2019 (vor Corona) bei 62,7 % (ohne Campingplätze). Zuletzt lag die Hotelauslastung Corona-bedingt bei noch ca. 26,0 % (10.11.2020) gegenüber 62,7 im Jahre 2019.

Die Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Hotelbetten im Beherbergungsgewerbe in Berlin betrug im Jahre 2020 30,2 % und im Jahre 2021 26,3 % nach Statistika 2022 - im Bundesdurchschnitt lag die Auslastung bei 29,4 % (Corona-bedingt).

Für das hier betrachtete Objekt wird der einzuschätzende nachhaltige Ertrag u.a. aufgrund der dezentralen Stadtlage (Berlin-Kaulsdorf) trotz der vor Auftreten der Corona-Pandemie in der Stadt zunehmenden Besucherzahlen und zunehmender spezifischer Publikumsnachfrage im unteren bis mittleren Preissegment entsprechend der Marktüblichkeit für Hotellerie auf der Basis einer Belegungsquote der Zimmer (nicht der Betten) von hier rd. 60 % zugrunde gelegt - diese Zimmer-Belegungsquote entspricht rd. 45 % der Betten-Belegungsquote und liegt insoweit bereits im Niveau des aktuellen Marktdurchschnitts aller Hotelkategorien (Berlin) bzw. deutlich über dem Bundesdurchschnitt (ca. 35 %).

Vor 5 Jahren respektiv in den 3 Jahren vor Auftreten der Corona-Pandemie lag die Hotelauslastung in Deutschland bei ca. 70 %. Der Nettozimmerpreis (ohne Frühstück, ohne Mehrwertsteuer) lag im Durchschnitt bei 90,00 €/T und der RevPAR lag bei ca. 60,00 €/T.

Ein für Bewertungen von Hotelgrundstücken marktüblicher Ansatz der Zimmerbelegungsquote von lediglich 60 % berücksichtigt eine evtl. mäßige bzw. ggf. zukünftig sehr gute und belegungsorientierte Führung des Hotels (Betreiberimmobilie) nicht, da ein individueller Erfolg aufgrund des Engagements eines Betreibers für eine objektivierte Verkehrswertermittlung nicht zugrunde zu legen ist.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall ist auch in Ansehung der dezentralen Lage mit erheblicher Entfernung zur City (Berlin-Mitte) mit Ministerien, Universitäts-Instituten u.a. mit Charité und etlichen kulturellen Einrichtungen bzw. städtebaulichen Sehenswürdigkeiten und Ausstellungs- und Messveranstaltungen und der beachtlichen Entfernung zum Flughafen und dem Hauptbahnhof sowie dem Charakter des Gebäudes selbst mit historisierender Attitüde als Schlosshotel und

nur eingeschränkt zeitgerechtem bzw. modernem Ausbau trotz des mit rd. 20 Jahren erst geringen Alters in einem nur schlichten Wohnumfeld ohne nennenswerte Lokalitäten in der Umgebung zur Marktanpassung modellhaft für die neutrale Bewertung gleichfalls eine Zimmerbelegungsquote von rd. 60 % in Ansatz zu bringen.

Der im Jahresdurchschnitt ohne Berücksichtigung von Neben- und Hauptsaisonphasen etc. in Ansatz zu bringende Zimmerpreis ist in Ansehung des zuletzt vermtl. realisierten mittleren Zimmerpreises von rd. 60,00 €/T auch unter Berücksichtigung der Vermietung von Doppelzimmern lediglich als Einzelzimmer bei einem Doppelbelegungsfaktor von 1,4 in Ansatz zu bringen - hierin ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 % enthalten, so dass sich ein Nettoertrag von rd. 50,42 €/T/Zimmer ergibt.

Aufgrund der grundsätzlich zunehmenden Marktnachfrage in Berlin ist nach diesseitiger Auffassung eine „average room rate“ entsprechend der vermtl. vor der Insolvenz des früheren Hotelbetriebes realisierten Preise von i.M. rd. 50,00 €/T/Z (netto) als nachhaltig realisierbar zugrunde zu legen.

Im Rahmen des Bewertungsmodells auf der Basis der Pachtwertmethode wird von der Verfügbarkeit von 58 Gästezimmern (41 DZ und 17 EZ) respektive 99 Betten ausgegangen - 1 bis 2 ggf. regelmäßig hiervon abgehende Zimmer als sogen. „out-of-order-Zimmer“ werden hier nicht berücksichtigt.

- **fikt. Rohertrag:**

(siehe auch Pkt. C.3. Ertragswert)

Hotel:

50,00 €/Z/T x 56 Zimmer (ohne

„out-of-order-Zimmer“) x 365 T =

1.022.000,00 €

x 60 % Belegung =

613.200,00 €

zzgl. 35 % des Hotelgesamtumsatzes

in Höhe von 943.384,61 €/a bei kalkulatori-

schem Logisumsatz am Gesamtumsatz

von rd. 65 % u.a. aus Gastronomie-Nut-

zungen und Sonstiges

330.184,61 €

943.384,61 €

x 28 % Pacht =

264.147,69 €

rd.

264.000,00 €

Der als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegte fiktive Pachtzins für den Hotelbetrieb incl. Restaurant- bzw. Barbereich und Stellplatzanlage beträgt bei 56 Gästezimmern ohne „out-of-order-Zimmer“ und 60 % zugrunde gelegter Belegung der Zimmer insoweit rd. 264.000,00 €/a entsprechend 5,39 €/m² Nfl. bei Ansatz von 4.080,64 m² Nfl. Gesamtnutzfläche lt. Bauakte.

- **Bewirtschaftungskosten:**

Diesbzgl. Angaben (Bewirtschaftungskosten des Grundstücks ohne Betriebskosten bei vollständiger Nutzung als Hotel) liegen dem Unterzeichneten u.a. aufgrund der bereits seit rd. 7 Jahren bestehenden Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete nicht vor - diesseitiger fiktiver Ansatz der Bewirtschaftungskosten eines potentiellen Verpächters (oder Grundstückseigentümers) entsprechend vergleichbarer Objekte (Hotelnutzung) rd. 31,7 % (marktüblich ca. 20 % bis 35 % pauschal) vom fiktiven Rohertrag, da in der Regel die Pächter die Betriebskosten vollständig und teilweise auch die Instandhaltungskosten des Gebäudes übernehmen (entsprechend rd.

1,71 €/m² Nfl./Monat bei Ansatz von ca. 4.080,64 m² Nfl. Gesamtnutzfläche lt. Bauakte ohne Tiefgarage für Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischen Instandsetzungsaufwand).

Die Abschreibung wird nachfolgend im Kapitalisator/Barwertfaktor berücksichtigt; die Abschreibung des Equipments bzw. die Revitalisierungskosten werden hier nicht berücksichtigt, da entsprechende Rücklagen marktüblich zur Pacht beleistet werden und turnusmäßig in das Objekt zurückfließen.

In Anlehnung an die II.BV ergeben sich die Kostenpositionen wie folgt (siehe hierzu Pkt. C.3. „Ertragswert“):

Verwaltungskosten (1,0 %-3,0 %):	
264.147,68 €/a x 3,0 % =	7.924,43 €/a
Instandhaltungskosten (0,4 %-1,0 %):	
8.161.280,00 € x 0,8 % =	65.290,24 €/a
Revitalisierungskosten: (hier ohne Ansatz, s.o.)	0,00 €/a
Miet-/Pachtausfallwagnis:	
264.147,68 € x 4,0 % =	<u>10.565,91 €/a</u>
	83.780,58 €/a

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich der Besichtigungstermine u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Ziegel- bzw.- Spaltplattenpflasterung der Zuwegungsbereiche zeigt insbesondere im Bereich von Rollschichtstufen der Differenztreppen erhebliche Frostschäden mit teilweise kräftig zerstörten Belägen.
- Die gartenseitige Terrasse oberhalb der unterirdischen Tiefgarage vor dem sogen. Salon im Bereich einer ehemals vorgesehenen Wohnung im Hochparterre weist gleichfalls erhebliche Frostschäden an der Ziegel- bzw.- Spaltplattenpflasterung sowie insbesondere an den Rollschichtstufen der Differenztreppe zur Gartenfläche auf.
- Zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist keine Einfriedung bzw. keine Absturzsicherung zu dem tieferliegenden Terrain des dort angrenzenden Nachbargrundstücks vorhanden.
- Von der Tiefgaragendecke zum Wirtschaftshof ist eine unzureichende Umwehrung als Absturzsicherung vorhanden.
- Der Kunstharzreibeputz des Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden weist partiell erhebliche Staubbindingen und Ablauffahnen u.a. mit fleckigen Staubbindingen im Bereich der Mörtelpratzen der Ansatzpunkte der Polystyrol-Hartschaumplatten auf. Die mit max. 6 cm bis 8 cm ausgelegte Dämmstoffstärke ist für die Energieeffizienz als Hotelbetrieb nach aktuellen Maßstäben bzw. dem seit 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) unwirtschaftlich.
- Die süd-östliche Gebäudefront ist offenbar partiell neu gestrichen worden und weist zu dem Küchen- und darüberliegenden Bereich mit Salon 1 und Salon 3 einen sichtbaren Farbübergang mit abweichender Farbtongebung und fleckigem Auslauf auf die anbindende Fassade auf.
- Auch die im Charakter von Lisenen in der Fassade vorhandenen Abspannungen der Regenfallrohre weisen erhebliche Verfleckung des Anstrichs auf.
- Im Sockelbereich der Fassaden sind insbesondere im Bereich des Lichtgrabens vor der süd-östlichen Gebäudefront erhebliche Staubbindingen aufgrund von Spritzwassereinwirkung zu verzeichnen.

- Die Balustraden der Terrassen weisen insbesondere an den massiven Ober- und Untergurten erhebliche Staubbindingen und Veralgung auf.
- Im Sockelbereich der Frühstücksterrasse vor der Halb-Rotunde des Restaurantbereichs zeigen sich erhebliche Verfleckungen des Anstrichs.
- Das Untergeschoss im Bereich der Frühstücksterrasse vor der Halb-Rotunde des Restaurantbereichs weist partiell Fenster mit Glasbruch auf.
- Die Stahlblech-Außentüren und deren Zargen im Bereich des Wirtschaftshofes weisen partiell erhebliche Korrosionsansätze im Spritzwasserbereich auf.
- Die Balkonplattierung ist teilweise schadhaft und ist entsprechend bereits teilweise vorgenommener Neuabdichtung mit Epoxidharz o.ä. neu zu beschichten.
- Die Holzbekleidungen der Fensterverdachungen an den Gaubenfronten und -backen weisen teilweise stark verbrauchte Anstriche und verrottete Holzbauteile auf.
- Die Holz-Isolierglasfenster weisen einen nicht mehr zeitgerechten Wärmedurchgangskoeffizienten mit vergleichsweise hohem U-Wert und lediglich 2-fach-Verglasung sowie partiell verbrauchte Rahmen- und Flügelprofile auf.
- Die Funktionsfähigkeit des stillgelegten Personalaufzugs ist zu überprüfen und ggf. sicherzustellen.
- Die in der Eingangslobby (Halle) im Restaurationsbereich eingebaute dem Vernehmen nach gasbetriebene Kaminfeuerstelle ist hinsichtlich der Funktionsfähigkeit zu überprüfen (seitens der Zwangsverwaltung bisher nicht in Betrieb genommen).
- Die Funktionsfähigkeit des Küchenequipments ist zu überprüfen und ggf. noch nutzbar. Tatsächlich ist eine energetisch zeitgerechte Küchenausstattung mit modernem Standard nach mehr als rd. 20 Jahren Alter des Bestandes in Betracht zu ziehen.
- Das Gästezimmer-Equipment mit Mobiliar und sonstigen Ausstattungen u.a. auch hinsichtlich der Telekommunikations- und Unterhaltungselektronik ist zeitgerecht anzupassen.
- Die Ausstattungen der Rezeption, der Gemeinschaftsbereiche, der Restauration und der Eventlocations im Gebäude unterliegen einem stark individuellen Geschmacksempfinden und sind nach mehr als 20 Jahren einer Revitalisierung auf zeitgerechtem Niveau und ggf. mit geschmacksneutralem Erscheinungsbild zu unterziehen.
- Die Raumdekorationen incl. der textilen Bodenbeläge weisen deutliche Gebrauchspuren auf und sind umfassend zu erneuern.
- Die technische Gebäudeausrüstung und Sanitärbereiche weisen teilweise fehlende oder beschädigte Ausstattungen auf.
- Die Funktionsfähigkeit der Raumluftechnischen Anlage für den Personal-Umkleidebereich sowie den Küchen- und Restaurationsbereich ist zu prüfen - dauerhaft geschlossene Brandschutzklappen sind wieder zu öffnen bzw. funktionsfähig einzusetzen.
- Dem Vernehmen liegen temporär Rohrbrüche der Frisch- oder Abwasserinstallationen vor.
- Die Ursache temporär eingedrungenen Oberflächenwassers ist mit Erneuerung der Drainage-Ringleitung etc. abgestellt - durch aufsteigende Restfeuchte sind einzelne Wandumfassungen mit Anstrichablösungen im Sockelbereich belastet, wobei das Schadensbild bereits älter und zum Stillstand gekommen ist.
- Die Nutzung der Tiefgarage ist von der Aufschaltung der Brandmeldezentrale auch für diesen Bereich abhängig und insoweit noch herzustellen.
- Die bereits seit Errichtung des Gebäudes als Hotel-Bürofläche o.ä. mitgenutzte Einliegerwohnung in dem Hotel ist nach Sachlage als Gewerbefläche entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen umzuwidmen.
- Ein im Untergeschoss vorgesehener Sauna- und Fitnessbereich ist erst im Rohbauzustand vorhanden und fertig auszubauen und entsprechend zu möblieren.
- Der Ausbau des Turmaufbaus mit Aussichtsplattform ist gleichfalls weitgehend als Rohausbau vorhanden und fertigzustellen.

- Die über dem sogen. „Spiegelsaal“ (Salon 3) vorhandene bzw. vorgesehene Dachterrasse ist incl. sachgerechter Umwehrung fertigzustellen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 250,00 €/m² Wfl. und ca. 1.000,00 €/m² Wfl.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m² Wfl. und ca. 1.500,00 €/m² Wfl. an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.500,00 €/m² Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im mittleren Niveau der Rahmenwerte der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 2.000.000,00 € respektive ca. 500,00 €/m² Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten Gesamtnutzfläche von ca. 4.080,64 m² Nfl. im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt - hierin sind energetisch relevante sonstige Modernisierungen am Gebäudekomplex nicht berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird ein zu erwartender Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsaufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Pacht bzw. eines entsprechenden Ertrages ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass ist nach Sachlage nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümerin bzw. der zuständigen Zwangsverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis bisher nicht vorliegt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die Restnutzungsdauer ist in Anlehnung an die marktübliche Gesamtnutzungsdauer für entsprechende Objekte von 50 Jahren (+/- 10 Jahre) gemäß Modellansatz nach bisheriger Sachwertrichtlinie bzw. nunmehr ImmoWertV 21 bzw. Empfehlung des Immobilienverband IVD (Bundesverband - Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige) und der einschlägigen Fachliteratur von 40 bis 60 Jahren bei hier vorliegendem Baualter von 22 Jahren (Baujahr bzw. Fertigstellung: 2000) und Bauzustand „normal“ (s.o.) nach ordnungsgemäßer Wiederherstellung des Bestandes (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß IVD-Modell bei vorliegender Normalausstattung und zeitgerechter Revitalisierung mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Im Jahre 2015 erfolgte gemäß Bauakte mit Datum vom 15.07.2015 der Entzug der Gewerbeerlaubnis als Hotel, nachdem das Hotel bereits seit einiger Zeit nicht mehr als solches betrieben wurde und geschlossen war.

Im Mai 2015 wurde dem Vernehmen nach das Insolvenzverfahren gegen die Betreibergesellschaft des Hotel- und Gaststättenbetriebes eröffnet und im Juli 2015 wurde die Zwangsverwaltung angeordnet und das hier betroffene Grundstück seitens des Vollstreckungsgerichts in Beschlag genommen.

Bis zur Übernahme seitens der durch das Vollstreckungsgericht eingesetzten Zwangsverwaltung war der Hotelbetrieb dem Vernehmen nach nur sehr eingeschränkt mit nur noch wenigen Zimmern kurzzeitig fortgeführt worden bzw. nach Sachlage eingestellt worden.

Eine nennenswerte den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels sichernde Nachfrage hatte offensichtlich zuletzt nicht mehr bestanden, so dass nach erst 15 Jahren seit Fertigstellung des Hotels die Betriebsaufgabe anstand respektive das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

Seitens einer nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens kurzzeitig neu eingesetzten Hotel-Betreibergesellschaft bzw. der nachfolgend auf Antrag der Gläubigerin gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung wurde zur Sicherung eines Ertrages aus dem Grundstück das Hotel als Unterkunft für Geflüchtete überwiegend nach Sachlage aus dem arabischen Raum genutzt, wobei die Kosten der Unterbringung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) getragen werden.

Diese Nutzung besteht auch zum Bewertungsstichtag fort - der Hotelbetrieb wird insoweit von dem zuständigen Zwangsverwalter unter der Maßgabe der Nutzung als Beherbergungsstätte für Geflüchtete aufrechterhalten, wobei wesentliche Betriebsteile derzeit nicht genutzt werden und u.a. mit Gastküche und Eventlocations etc. sowie Tiefgarage etc. und partiell der technischen Gebäudeausrüstung (Be-/Entlüftung und Klimatisierung sowie Personal-Aufzug o.ä.) außer Betrieb sind.

Servicepersonal oder das Restaurant stehen gleichfalls nicht zur Verfügung.

Der Logiserlös ergibt sich für die Geflüchteten-Unterkunft im Jahre 2018 mit 693.880,56 € entsprechend 26,78 €/T/B bei Verfügbarkeit von i.M. 71 Betten (die Belegung liegt zwischen 65 - 77 Betten, eine Belegungsquote wird nicht ermittelt).

Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 198.592,63 €/a nebst Grundsteuer in Höhe von 19.788,76 €/a, Personalkosten in Höhe von 62.757,79 €/a, Verwaltervergütung in Höhe von 60.000,00 €/a, und der Instandhaltungskosten in Höhe von 101.745,21 €/a ergibt sich ein Reinertrag vor Steuern in Höhe von 250.996,17 €/a.

Der Logiserlös ergibt sich für die Geflüchteten-Unterkunft im Jahre 2019 mit 673.657,03 € entsprechend 26,00 €/T/B bei Verfügbarkeit von i.M. 71 Betten (s.o.).

Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 146.806,19 €/a nebst Grundsteuer in Höhe von 9.541,88 €/a, Personalkosten in Höhe von 79.441,58 €/a, Verwaltervergütung in Höhe von 74.157,20 €/a und der Instandhaltungskosten in Höhe von 32.196,45 €/a ergibt sich ein Reinertrag vor Steuern in Höhe von 331.513,73 €/a.

Der Logiserlös ergibt sich für die Geflüchteten-Unterkunft im Jahre 2020 mit 664.805,40 € entsprechend 25,65 €/T/B bei Verfügbarkeit von i.M. 71 Betten (s.o.).

Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 183.958,99 €/a nebst Grundsteuer in Höhe von 9.541,88 €/a, Personalkosten in Höhe von 98.225,27 €/a, Verwaltervergütung in Höhe von 60.000,00 €/a und der Instandhaltungskosten in Höhe von 55.342,28 €/a ergibt sich ein Reinertrag vor Steuern in Höhe von 257.736,98 €/a.

Die hier für einen analogen Hotelbetrieb fiktiv zugrunde gelegte Jahrespacht ergibt sich aus den in Ansatz gebrachten standardtypischen Hotelparametern (s.o.) mit 264.147,68 € bzw. rd. 264.000,00 €/a als Erlös respektive als Jahresrohertrag für das hier betroffene Hotelgrundstück.

Dieser Ansatz liegt unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten incl. der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses mit Zusammen ca. 83.734,81 €/a respektive einem resultierenden Reinertrag in Höhe von 180.412,87 €/a deutlich unter dem gegenwärtigen mittleren Ertrag für die Hotelnutzung als Geflüchteten-Unterkunft der Jahre 2018 bis 2020 (für das Jahr 2021 liegen Daten bisher nicht vor).

Ein Pachtvertrag o.ä. ist nicht vereinbart. Das Hotelgrundstück wird durch die gerichtlich eingesetzte Zwangsverwaltung bewirtschaftet und als Hotel mit Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft weiterbetrieben.

Allerdings ist diese Nutzung als nicht nachhaltig gesichert tatsächlich im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung für das Grundstück nicht zugrunde zu legen.

- **Verwaltung:**

Gerichtlich bestellter Zwangsverwalter des Grundstücks ist Herr RA Alexander Radtke in 14047 Berlin, Kaiserdamm 9 - Telefon +49 30/ 3377 1750 sowie Internet: berlin@radtke-rae.de.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Hotelkomplex weist einen soliden baulichen Zustand nach örtlichem Eindruck ohne substanzielle Schäden auf. Tatsächlich sind kleinere Teilbereiche wie der Saunabereich und auch der Turmaufbau mit Aussichtsplattform und eine vorgesehene ge-

deckte Dachterrasse bisher lediglich im Rohbauzustand vorhanden und insoweit noch fertigzustellen.

Das Objekt weist nach diesseitiger Auffassung allerdings für den Nutzungszweck als Tagungs- und Urlaubshotel zu große Nebenflächen als Eventlocations u.a. mit Ballsaal, Trauungszimmer und einen erheblichen Verkehrsflächen- und Büroflächen- bzw. Verwaltungsbereich u.a. mit entsprechend genutzter Einliegerwohnung auf.

Der technische Ausbau ist in Ansehung des noch vergleichsweise geringen Alters von rd. 20 Jahren noch zeitgerecht, aber allenfalls durchschnittlich. Allerdings unterliegt der Ausbau bzgl. der Wand- und Bodenbekleidungen und der sonstigen Raumdekorationen sowie des Mobiliars mit historisierender Attitüde einem extrem stark individuellen Geschmacksempfinden. Die Nachempfindung eines Schlosses kann auch in Ansehung der opulenten Gebäudeerscheinung nicht erreicht werden, auch wenn im Publikum bzw. unter früheren Gästen gemäß Internet-Foren der Eindruck eines Altbaus als Schloss vermittelt werden konnte, wobei allerdings der Erhaltungszustand regelmäßig bemängelt wurde.

Der Referenzwert des Hotelkomplexes entspricht trotz seiner Außenwirkung als historisierender Prachtbau nicht den Erwartungen an ein Schlosshotel, das entsprechend einer diesbzgl. Definition einen Bezug zum Adel und einer historischen Grundlage haben sollte. Die bisherige Namensgebung für das Objekt impliziert insoweit für einen Hotelgast eine irreführende Vorstellung von dem Anlaufziel.

Der Signalwert im Stadtraumbild ist allerdings hoch, insbesondere weil der auf dem Grundstück aufstehende Hotelkomplex aufgrund seiner Mächtigkeit gegenüber der Umgebungsbebauung völlig aus dem Rahmen fällt und damit ein Solitär darstellt. Die bauliche Umgebung kann allerdings das Bild einer angemessenen Umgebung eines Schlosses nicht vermitteln und ist insgesamt vergleichsweise einfach. Ein erhöhter Referenzwert für das Objekt ergibt sich weder hinsichtlich seiner Lage in der Peripherie der Metropole mit allenfalls ausreichender technischer Infrastruktur bzw. der Erreichbarkeit überregionaler Verkehrsträger oder der Innenstadt noch bzgl. zufriedenstellender Restaurations- oder Event-Angebote in der Nachbarschaft oder der näheren Umgebung.

Ungünstig ist die teilweise zu kleine Raumgröße der Gästezimmer, wodurch nach Sachlage offenbar keine Listung als 4-Sterne-Hotel durch den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) erfolgt ist. Die Einstufung als 4-Sterne-Hotel gemäß Internet-Auftritt der führenden Hotelbetreiber durch den Bertelsmann-Club ist nach diesseitiger Auffassung zweifelhaft, wobei diese Einrichtung bereit seit 2015 nicht mehr besteht.

Belegungszahlen der Gästezimmer bzw. der Hotelbetten vor Umnutzung bzw. Weiterführung des Hotels als Unterkunft für Geflüchtete durch die gerichtlich bestellte Zwangsverwaltung liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Allerdings war dem Vernehmen nach die Hotelbelegung insbesondere vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die Betreiber des Hotels als Insolvenzschnuldner im Jahre 2015 nur noch gering und in den Jahren davor vermtl. überwiegend unterdurchschnittlich, was u.a. nach Kommentaren von früheren Gästen in Internet-Portalen auf die Lage des Objektes und ggf. die Hotelführung selbst zurückzuführen war.

Das mit 58 Gästezimmern bzw. 99 Betten vergleichsweise große Belegungskontingent (Mittelbetrieb) in der hier vorliegenden Lage dürfte die Wirtschaftlichkeit für den Hotelbetrieb bei ursprünglich projektiertem Personalstamm u.a. auch bei Betreiben des Hotelbetriebs u.a. mit Restaurantküche als Vollküche zzgl. Café- und Barbetrieb ohne nennenswertes Aufkommen respektive bestehende Nachfrage auch durch hotelfremde Gäste erschweren.

Der food- & beverage-Anteil am Gesamtumsatz ist ggf. für einen wirtschaftlicheren Betrieb ggf. als Garni-Hotel zu reduzieren.

Für die Organisationsstruktur des Hotels als Betreiberimmobilie ist ggf. außerdem der Verwaltungs- und Personalbereich zu reduzieren. Das Hotel ist nach diesseitiger Auffassung zweckmäßig ausschließlich mit externen Kräften im Schichtbetrieb zu führen.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von 22 PKW-Einstellplätzen in der offenen Tiefgarage mit natürlicher und damit wenig kostenintensiver Belüftung. Eine im Straßenraum bzw. der angrenzenden öffentlichen Grünfläche in die Gartenanlage des Hotelgrundstücks integrierte ungedeckte PKW-Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen ist nach Sachlage unentgeltlich durch das Hotel bei Beibehaltung eines Hotelbetriebes auf dem Grundstück nutzbar.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Anwesen mit aufstehendem Hotelkomplex weist einen allenfalls durchschnittlich gepflegten Eindruck auf, da nach Sachlage offensichtlich lediglich das Notwendige nach Dringlichkeit erledigt wird, weil die pekuniären Mittel im Rahmen der gegenwärtig bestehenden Zwangsverwaltung insbesondere durch Abfluss von Überschüssen an die Gläubigerin begrenzt sind.

Die Dekorationen und Raumausstattungen sind nach bereits mehr als 20 Jahren seit Aufnahme des Hotelbetriebs ohne zwischenzeitlich erforderliche Revitalisierung des Objektes bereits deutlich verbraucht. Tatsächlich sind zusätzlich seit Errichtung des Gebäudes ausstehende Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

- **Verwertbarkeit:**

Eine nachhaltige Verwertbarkeit des Objektes dürfte entsprechend dem bisherigen Bestand als Hotel insbesondere nach Verschlinkung u.a. des personalintensiven Spezialangebotes als sogen. Hochzeitshotel und der aufwendigen Restauration mit Reduzierung auf das Angebot eines Garni-Hotels bei hier vorliegender Anzahl von 58 Gästezimmer u.a. unter Einbeziehung der im Untergeschoss belegenen hotelgleich ausgebauten bisherigen Personalzimmer und einer Reduzierung des Personalstamms mit einer nach diesseitiger Auffassung zu projektierenden Struktur des Hotelbetriebs ausschließlich mit externen Kräften im Schichtbetrieb umsetzbar sein.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für das hier betroffene Grundstück respektive der Bewertung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich von der freien Verfügbarkeit des Objektes ausgegangen.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages als regulärer Hotelbetrieb ohne Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung als durch die gerichtlich bestellte Zwangsverwaltung geführte Unterkunft für Geflüchtete nach Durchführung erforderlicher Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt bzw. der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) herzuleiten und anhand von Vergleichswerten über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

Eine nachhaltige Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete ist insbesondere über die kalkulatorische Restnutzungsdauer des auf dem Grundstück aufstehenden Hotelkomplexes nicht zugrunde zu legen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 ((ImmoWertV 21 - BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 21. Dezember 2021 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Geschossgrundriss KG bis 2.DG der aktuellen Flucht- und Rettungspläne ohne Maßstab und ohne Bemaßung
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Lichtenberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Angaben über die zuletzt vor der Nutzung des Anwesens als Unterkunft für Geflüchtete durch die gerichtliche Zwangsverwaltung bis 2015 im regulären Hotelbetrieb erwirtschafteten Erträge konnten seitens der Grundstückseigentümerin bzw. Betreiberin oder der ggf. noch vor der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung eingesetzten Betreibergesellschaft des Hotels nicht beigebracht werden.

Seitens des gerichtlichen Zwangsverwalters konnten einzelne Angaben über Erlöse und Kosten lediglich für die Jahre 2018, 2019 und 2020 gemacht werden. Sonstige Unterlagen konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der Verfahrensbeteiligten respektive der Grundstückseigentümerin noch seitens der Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Hotel wird nach Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 06.07.2015 zum Aktenzeichen 30 L 18/15 seit Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher am 31.08.2016 durch den Zwangsverwalter als Hotel mit Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete weitergeführt.

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier vorliegenden Art der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund steht, ist bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Brodauer Str. 33, Münsterberger Weg 47 (Flurstücke 164, 165 und 483) als Hotel- und Gaststättenbetrieb handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens bzw. Pachtwertverfahren zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt geht.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Brodauer Str. 33, Münsterberger Weg 47 (Flurstücke 164, 165 und 483) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Die Geschäfts- und Hotellage ist aufgrund der dezentralen bzw. bereits deutlichen Randlage zur City als sogen. Stadthotel nachteilig und als sogen. Urlaubs- oder Tagungshotel noch ausreichend.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2021 in Höhe von 460,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - der Richtwert ist in Ansehung der weiteren Marktentwicklung zum Bewertungsstichtag gemäß den Ergebnislisten vom 04.04.2022 aufgrund der Bodenrichtwertberatungen des Gutachterausschusses bis zum Bewertungsstichtag um ca. 15 % anzuheben und mit ca. 530,00 €/m² entsprechend dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 als angemessen und marktgerecht anzuhalt.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und im vorliegenden Bewertungsfall analog unberücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Bauplanungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung in Ansehung der Umgebungsbebauung nicht mehr realisierbar.
Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 0,8 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 2.482,09 m² (gemäß vorliegender Nutzungsberechnung, s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,8 (bei einem gewerblichem Flächenanteil > 80 % bei Ausweisung der Baufläche als Wohnbauland) ist der Bodenrichtwert nach Vogels mit einem Umrechnungskoeffizienten wie folgt in Ansatz zu bringen.

Nach Vogels („Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996) ergibt sich der an den tatsächlichen baulichen Ausnutzungsgrad angepasste Bodenrichtwert bei einem Teilwert $x = 1,75$ und einer GFZ von 0,8 mit:

$$1 : 1,75 + (1 - 1 : 1,75) * 0,80 : 0,40 = 1,4286$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,8 mit UK = 1,4286
 $530,00 \text{ €/m}^2 \times 1,4286 =$

757,16 €/m²

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,8 (gemäß BauNVO) ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,90 gemäß Anlage 11 WERTR 2006 wie folgt in Ansatz zu bringen.

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WERTR 2006

durch Extrapolation mit $Y = m * x + n = Y_{k3} = 0,90$

$m = 0,5667$, $n = 0,4333$, $X_{k1} = 1,00$, $Y_{k1} = 1,00$, $X_{k2} = 0,40$, $Y_{k2} = 0,66$ und $X_{k3} = 0,8$

Modifizierter Bodenrichtwert bei realisierbarer GFZ von 0,8 mit UK = 0,90
und Richtwert bei 0,4 mit UK = 0,66 somit

$$530,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 : 0,66 =$$

722,73 €/m²

Nach Koeffizientenformel gemäß Anlage 23 der Wert R i.d. Fassung vom 1996 ergibt sich der Umrechnungskoeffizient aus Regressionsanalysen mit der Funktionsgleichung $0,6 * \sqrt{\text{GFZ}} + 0,2 * \text{GFZ} + 0,2 = \text{UK}$ mit

$$0,6 * \sqrt{0,8} + 0,2 * 0,8 + 0,2 = 0,8967$$

$$0,6 * 0,89443 + 0,2 * 0,8 + 0,2 = 0,8967 \text{ bei GFZ } 0,8$$

$$0,6 * \sqrt{0,4} + 0,2 * 0,4 + 0,2 = 0,6595$$

$$0,6 * 0,63246 + 0,2 * 0,4 + 0,2 = 0,6595 \text{ bei GFZ } 0,4$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei realisierter GFZ von 0,8 somit
 $530,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8967 : 0,6595 =$

720,62 €/m²

Umrechnung des Bodenrichtwertes bei einer GFZ $\leq 0,8$ in Berlin gemäß Prof. Ribbert als Vorsitzender des GAA in Berlin nach einem Vortrag beim Institut für Städtebau Berlin, Tagung vom 05.07.11.1997, mit Bodenwert-Minderung bzw. Erhöhung um ca. 5,0 % pro 0,1 GFZ-Pkt. (Kleiber 2017)

„Verkehrswert-Ermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch
- 8. Auflage, S.1468, Bundesanzeigerverlag)

Modifizierter Bodenrichtwert bei realisierter GFZ von 0,8 sowie Richtwert-
grundstück mit ausgewiesener GFZ von 0,4 und auf den Stichtag bezoge-
nem (modifizierter) Bodenrichtwert von 1.050,00 €/m² somit

530,00 €/m² + 5 % = 556,50 €/m² (bei GFZ von 0,5)

556,50 €/m² + 5 % = 584,33 €/m² (bei GFZ von 0,6)

584,33 €/m² + 5 % = 613,54 €/m² (bei GFZ von 0,7)

613,54 €/m² + 5 % = 644,22 €/m² (bei GFZ von 0,8)

644,22 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes analog dem Umrechnungskoeffizienten des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2011 für das
Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken mit unterschiedlicher
baulicher Nutzung bei Wohnbauflächen (GAA der Stadt Hamburg bzw.
Kleiber 2017 8. Auflage, S. 1474) bei einer GFZ von 0,4 mit UK = 0,511
und bei einer GFZ von 0,8 mit UK = 0,849

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,8 somit

530,00 €/m² x 0,849 : 0,511 =

880,57 €/m²

Der Gutachterausschuss in Berlin hat Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilien-
hausgrundstücke bzw. Wohngrundstücke mit einer GFZ von < 0,8 bisher nicht veröffentlicht.
Insoweit ist hilfsweise auf vorgenannte Verfahren bzw. Ermittlungen zurückzugreifen, wobei die
durch den Gutachterausschuss in Hamburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten in einer ver-
gleichbaren Großstadt als Stadtstaat nach diesseitiger Auffassung die größte Vergleichbarkeit
und damit Aussagefähigkeit darstellen dürfte.

Das gewogene Mittel aus den über die ermittelten Umrechnungskoeffizienten der verschiede-
nen Verfahren abgeleiteten modifizierten Bodenrichtwerte ergibt sich aus deren Summe mit
3.725,30 € zum Bewertungsstichtag als Quotient mit 745,06 €/m² bzw. rd. 745,00 €/m².

Dieser Wert liegt mit rd. 15,4 % noch deutlich unter dem mittels des durch den Gutachterauss-
schuss in Hamburg für vergleichbare Grundstücke abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten er-
mittelten Bodenrichtwert (s.o.).

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks (Flurstücke 164, 165 und 483) ergibt sich
hiernach wie folgt:

3.128,00 m² x 745,00 €/m²

=

2.330.360,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge
sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Nachrichtlich:

Unter Berücksichtigung einer unmittelbar durchzuführenden Freilegung des Grundstücks ergä-
be sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der Freilegungskosten bei einem hier vorliegen-
den Brutto-Rauminhalt von grob überschlägig rd. 15.000,00 m³ und der Abrisskosten von ca.

60,00 €/m³ unter Berücksichtigung auch der Entsiegelung von Flächen und der Deponiekosten mit:

3.128,00 m² x 745,00 €/m²	=	2.330.360,00 €
abzgl.		
15.000,00 m³ x 60,00 €/m³	= ./.	<u>900.000,00 €</u>
		1.430.360,00 €
rd.		1.430.000,00 €

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt.

Aufgrund der gegenwärtigen Marktdaten ist der Ertragswert des betrachteten Hotelgrundstücks nach Durchführung sämtlicher Fertigstellungs- und Revitalisierungsarbeiten bei Ansatz einer zugrunde zu legenden Belegungsquote der Gästezimmer des aufstehenden Hotels von rd. 60 % und des zugrunde gelegten fiktiven im Durchschnitt erzielbaren Übernachtungspreises (average room rate) von rd. 50,00 € pro Zimmer (netto) wie folgt zu ermitteln:

a) Hotel-Logisumsatz (ohne 2 out-of-order-Zimmer)		
56 Z x 50,00 €/Z/T x 365 T x 60 %	=	613.200,00 €

Der Logisanteil beträgt kalkulatorisch rd. 65 % des Hotel-Gesamtumsatzes.

b) Hotel-Gesamtumsatz		
(613.200,00 € x 100) : 65,0	=	943.384,61 €

c) Jahrespacht für Hotelbetrieb

Die Jahrespacht ergibt sich branchenüblich aus dem Brutto-Betriebsergebnis, das für das in Rede stehende Objekt mit rd. 35 % (marktüblich ca. 30 % bis 35 %) zu kalkulieren ist.

Brutto-Betriebsergebnis:		
943.384,61 € x 35,0 %	=	330.184,61 €

Die Hotel-Jahrespacht ergibt sich branchenüblich hieraus mit rd. 80 %		
330.184,61 € x 80,0 %	=	264.147,68 €

Differenzierte betriebswirtschaftliche Ansätze (Richtwert) einer für die Bewertung von Hotelgrundstücken erstellten Ertragswertermittlung gehen hier von rd. 25,0 % des Jahres-Hotelgesamtumsatzes aus, wenn eine Belegung von mindestens 60 % erreicht wird und ein durchschnittlicher Umsatz im Restaurations- und Barbereich etc. erwirtschaftet werden kann.



Die hier fiktiv ermittelte Jahrespacht unter Berücksichtigung einer realisierbaren Belegungsquote der Zimmer von rd. 60 % und der nach diesseitiger Einschätzung ausreichenden Umsatzsituation im Restaurationsbereich beträgt rd. 28,0 % des fiktiven Jahres-Gesamtumsatzes.

Hieraus ergibt sich der Ertragswert für das Grundstück wie folgt:

Von dem angesetzten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 31,7 % des Rohertrages (Jahrespacht) entsprechend rd. 1,71 €/m² Nfl./Monat bei einer mittleren Pachthöhe von 5,39 €/m² Nfl./Monat bei einer Nutzfläche von 4.080,64 m² lt. Bauakte als Ansatz für die kalkulatorischen Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie den Verwaltungsaufwand in Abzug zu bringen. Die Betriebskosten werden branchenüblich durch den Pächter des Objektes getragen; die Abschreibung wird im Kapitalisator/Barwertfaktor berücksichtigt. Die Abschreibung des Equipments und Revitalisierungskosten wird hier nicht berücksichtigt.

fikt. Jahresrohertrag (hypothetischer Pachtzins)	264.147,68 €
abzgl. fikt. Bewirtschaftungskosten(31,7 %)	./. 83.734,81 €
Reinertrag:	<u>180.412,87 €</u>

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodens bei einem Liegenschaftszins von 6,0 % (marktübliche Spanne ca. 4,5 %-8,5 %) des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

2.330.360,00 € x 6,0 % =	./. <u>139.821,60 €</u>
	40.591,27 €

Bei Ansatz einer Nutzungsdauer für diese Art von Gebäuden als Hotel von 40 bis 60 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt im Jahre 2000 beträgt die wirtschaftlich Restnutzungsdauer nach Fertigstellung und Revitalisierung noch rd. 40 Jahre.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Vervielfältiger für Geschäftsgrundstücke vergleichbarer Art in der hier vorliegenden Stadtlage von Berlin (einfache Geschäfts- und Hotellage, mittlere Wohnlage) mit einer GFZ von rd. 0,8 sowie rd. 68,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 6,0 % (4,5 %-7,5 % nach Empfehlung des IVD-Bundesverbandes mit Stand vom 01.01.2021 bzw. 5,5 %-8,5 % nach Empfehlung für anzuwendende Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur u.a. in GuG-Sachverständigenkalender 2022, Werner-Verlag) und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 15,05.

40.591,27 € x 15,05 =	610.898,61 €
	rd. <u>611.000,00 €</u>

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich insoweit bei einem marktfähigen und als vermtl. nachhaltig gesichert einzustufenden Ertragsansatz mit:



Gebäudeertragswert:		611.000,00 €
zzgl. Bodenwert:		<u>2.330.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert:		2.941.000,00 €
ohne Abzug für Aufwand von Revitalisierung bzw. Neu-Möblierung der Gästezimmer und des Restaurants etc. (Rücklage marktüblich im Pachtvertrag geregelt):		
	rd.	0,00 €
abzgl. Fertigstellung- und Revitalisierungsaufwand:	rd.	<u>2.000.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		941.000,00 €
	rd.	940.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete/-pacht sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von rd. 2.941.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 720,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von 4.080,64 m² Gesamtnutzfläche incl. Untergeschossflächen u.a. mit Technikflächen etc. lt. Bauakte (ohne Tiefgaragenfläche) und rd. 800,00 €/m² wertrelevanter Geschossfläche bei Ansatz von ca. 3.681,59 m² wGF analog GAA-Modell für die Bewertung von Büro- und Geschäftshausgrundstücken (mit anteiliger Keller- und Dachgeschossfläche) sowie dem rd. 11,1-fachen des aktuell als marktüblich zugrunde gelegten fiktiv realisierbaren Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete/-pacht in Höhe von 264.147,68 €/a.

Der plausible Bereich von Verkehrswert/Jahresrohertrag im Markt (resultierender Jahresrohertragsvervielfältiger JREV) liegt für Hotelgrundstücke in einer Bandbreite zwischen dem 10,5- und dem 13,5-fachen des Jahresrohertrages als Erfahrungswerte.
Hier: $2.941.000,00 \text{ €} / 264.147,68 \text{ €/a} = 11,1\text{-fache}$. Damit liegt der JREV in einem üblichen Rahmen für Hotelbetriebe bzw. -grundstücke.

Der plausible Bereich von Verkehrswert/Jahresumsatz im Markt (resultierender Jahresrohertragsvervielfältiger JNUV, o.MwSt.) liegt für Hotelgrundstücke in einer Bandbreite zwischen dem 1,9- und dem 3,0-fachen des Jahresumsatzes als Erfahrungswerte.

Hier: 2.941.000,00 € / 943.384,61 €/a = 3,1-fache. Damit liegt der JNUV gleichfalls noch in einem üblichen Rahmen für Hotelbetriebe bzw. -grundstücke.

Der Wertansatz für das Hotelgrundstück liegt insoweit im marktüblichen Bereich.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Fertigstellungs- und Revitalisierungsaufwand in Höhe von rd. 2 Mio. €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (2.941.000,00 € ./ 2.000.000,00 € = 941.000,00 € bzw. rd. 940.000,00 €).

Der resultierende Ertragswert des Grundstücks in Höhe von rd. 940.000,00 € liegt bereits deutlich unter dem um die Freilegungskosten des Grundstücks bereinigten Bodenwert in Höhe von rd. 1.430.000,00 € (siehe Pkt. C.2., Seiten 57/58). Insoweit ist eine Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen.

Tatsächlich ergibt sich der Grundstückswert aus dem Bodenwert unter Abzug der Freilegungskosten mit rd. 1.430.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 (Flurstücke 164, 165 und 483) in 10621 Berlin-Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) zum Bewertungsstichtag 21. Dezember 2021 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.430.000,00 €

=====

(i.W. eine Million vierhundertdreißigtausend Euro)

D.BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Umweltschutz) vom 02.12.2021 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst; konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich zentral innerhalb eines Wasserschutzgebietes - hierbei handelt es sich um den Bereich der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „Wuhlheide/ Kaulsdorf“

(nach Festsetzung durch Rechtsverordnung mit Erlass vom 11.10.1999, GVBl. S. 567 - Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf).

Zu b)

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage bisher durch den seitens des Vollstreckungsgerichts bestellten Zwangsverwalter des Grundstücks, Herrn RA Alexander Radtke in 14047 Berlin, Kaiserdamm 9 - Telefon: +49 30/ 3377 1750 sowie Internet: berlin@radtke-rae.de.

Eine kommerzielle Fremdverwaltung für das Grundstück ist nicht bestellt. Ein WEG-Verwalter ist gleichfalls nicht bestellt - es handelt sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung entfällt daher. Insoweit wird auch kein Hausgeld etc. erhoben.

Zu c)

Eine Vermietung liegt nicht vor - ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Ein Pachtvertrag o.ä. ist gleichfalls nicht vereinbart.

Das Hotelgrundstück wird durch die gerichtlich eingesetzte Zwangsverwaltung bewirtschaftet und als Hotel mit Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft weiterbetrieben.

Im Jahre 2015 erfolgte gemäß Bauakte mit Datum vom 15.07.2015 der Entzug der Gewerbe-erlaubnis als Hotel, nachdem das Hotel bereits seit einiger Zeit nicht mehr als solches betrieben wurde und geschlossen war.

Im Mai 2015 wurde dem Vernehmen nach das Insolvenzverfahren gegen die Betreibergesellschaft des Hotel- und Gaststättenbetriebes eröffnet und im Juli 2015 wurde die Zwangsverwaltung angeordnet und das hier betroffene Grundstück seitens des Vollstreckungsgerichts in Beschlag genommen.

Bis zur Übernahme seitens der durch das Vollstreckungsgericht eingesetzten Zwangsverwaltung war der Hotelbetrieb dem Vernehmen nach nur sehr eingeschränkt mit nur noch wenigen Zimmern kurzzeitig fortgeführt worden bzw. nach Sachlage eingestellt worden.

Eine nennenswerte den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels sichernde Nachfrage hatte offensichtlich zuletzt nicht mehr bestanden, so dass nach erst 15 Jahren seit Fertigstellung des Hotels die Betriebsaufgabe anstand respektive das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

Seitens einer nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens kurzzeitig neu eingesetzten Hotel-Betreibergesellschaft bzw. der nachfolgend auf Antrag der Gläubigerin gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung wurde zur Sicherung eines Ertrages aus dem Grundstück das Hotel als Unterkunft für Geflüchtete überwiegend nach Sachlage aus dem arabischen Raum genutzt, wobei die Kosten der Unterbringung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) getragen werden.

Diese Nutzung besteht auch zum Bewertungsstichtag fort - der Hotelbetrieb wird insoweit von dem zuständigen Zwangsverwalter unter der Maßgabe der Nutzung als Beherbergungsstätte für Geflüchtete aufrechterhalten, wobei wesentliche Betriebsteile derzeit nicht genutzt werden und u.a. mit Gastroküche und Eventlocations etc. sowie Tiefgarage etc. und partiell der technischen Gebäudeausrüstung (Be-/Entlüftung und Klimatisierung sowie Personal-Aufzug o.ä.) außer Betrieb sind.

Servicepersonal oder das Restaurant stehen gleichfalls nicht zur Verfügung.

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde als Hotel freifinanziert errichtet.

Die in dem Komplex nominell vorhandene Ersatz-Wohnraumfläche für ein im Zuge des Hotel-Neubaus abgerissenes Einfamilienhaus als abgeschlossene Wohnung ist insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten bzw. tatsächlich als Betreiberwohnung zu nutzen. Tatsächlich werden die Flächen bereits seit weitgehender Fertigstellung des Gebäudes und Betriebsaufnahme als Hotel- und Gaststättenbetrieb zu Büro- und Lagerzwecken genutzt.

Das hier betroffene Grundstück unterliegt insoweit bei vollständig gewerblicher Nutzung per se keiner Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG.

Zu e)

Das auf dem Grundstück aufstehende Hotelgebäude bzw. das Hotelgrundstück selbst wird durch die gerichtlich eingesetzte Zwangsverwaltung bewirtschaftet und als Hotel mit Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft weiterbetrieben (s.o.).

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das Mobiliar in den Gästezimmern und den Restaurant- bzw. Gastraumbereichen ist nach örtlichem Eindruck nach mehr als 20ig-jährigem Gebrauch verbraucht und insoweit branchenüblich nach 10 bis höchstens 20 Jahren umfassend zu erneuern.

Der energetische Standard der Küchenausstattung insbesondere hinsichtlich der Koch- und Kühleinrichtungen sowie Wrasen- und Lüftungsanlage etc. dürfte zeitgerechten Anforderungen nicht mehr entsprechen. Das weitere Equipment insbesondere in der Küche sowie im Personalbereich ist nach mehr als 20 Jahren seit Beschaffung abgeschrieben, so dass es gleichfalls zeitgerecht zu erneuern sein dürfte.

Zu g)

Ein Energiepass ist nach Sachlage nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümerin bzw. der zuständigen Zwangsverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis bisher nicht vorliegt.

Zu h)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamt (FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz) vom 01.12.2021 bestehen weder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu dem hier betroffenen Grundstück noch liegen aktuelle Vorgänge in der Bauakte des Grundstücks vor.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz) vom 07.12.2021 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Straßen) vom 30.11.2021 wird das betroffene Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen „Brodauer Straße“ und „Münsterberger Weg“ erschlossen.

Die Erschließungsanlagen sind nach Sachlage erstmalig endgültig hergestellt. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a des EBG können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlagen nicht mehr erhoben werden.

Für das hier in Rede stehende Grundstück sind Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bzw. offener Forderungen oder gestundeter Beiträge bestehen insoweit nicht.

Es sind weder Straßenlandabtretungen noch Straßenlandeinziehungen zu erwarten. Einzutragende Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin sind nach vorliegender Bescheinigung nicht vorgesehen.

Bei dem Flurstück 307 (Münsterberger Weg) und Flurstück 663 (Brodauer Straße) im Bereich eines durch eine befestigte PKW-Stellplatzanlage zugunsten des hier betroffenen Hotelgrundstücks belegten Teils handelt es sich um öffentlich gewidmetes Straßenland.

Der Bau der Parkplatzanlage nebst Wegen etc., welche sich auf diesen Flurstücken befinden, ist nach vorliegendem Schreiben des Straßen- und Grünflächenamtes (Fachbereich Straßen) vom 17.03.2022 bislang für die Hotelnutzung des anliegenden Grundstücks in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen genehmigt worden. Die Instandhaltung und Pflege dieser Fläche war bisher durch die Eigentümer des Hotels auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei weiterer Nutzung des Grundstücks Brodauer Str. 33 Ecke Münsterberger Weg 47 als Hotel kann im Rahmen eines mit dem Fachbereich Straßen durch den neuen Eigentümer abzuschließenden Nutzungsvertrages diese Parkplatzanlage für den Hotelbetrieb weiter genutzt werden. Sollte eine andere Nutzung als die derzeitige Hotelnutzung erfolgen, ist nach vorliegendem Schreiben vom 17.03.2022 eine reine Nutzung für die (bisherige) Hotelanlage nicht mehr möglich.

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte bisher nicht.

Das Grundstück befindet sich aber im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10-83G mit Geltungsbereich für den Einzelhandel für die Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 und frühzeitiger Bürgerbeteiligung zwischen dem 08.02.2016 und dem 08.03.2016 im Verfahren und ist bisher nicht festgesetzt worden.

Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die maßgebliche Bebauung wird geprägt durch ein- und zweigeschossige und punktuell auch dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit teilweise eingestreuter gewerblicher Bebauung bzw. Nutzung u.a. Stadtteilzentrum Kaulsdorf CVJM Kaulsdorf Berlin e.V., Berliner Volksbank, Umspannwerk des örtlichen Stromversorgers etc. Insgesamt handelt es sich um eine heterogene Baustruktur.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen. Es besteht weder eine Veränderungssperre, noch eine Gestaltungssatzung oder ein städtebaulicher Vertrag.

Allerdings befindet sich das Grundstück entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 26.11.2021 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Eine Aufnahme in die Denkmalliste Berlin steht nach Auskunft des zuständigen Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen- und Grünflächen (Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung) vom 07.12.2021 nicht bevor.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes. Ein im Nahbereich bzw. an der Brodauer Straße im Kreuzungsbereich mit dem Münsterberger Weg belegenes Einfamilienwohnhaus als einseitige Grenzbebauung aus dem Jahre um 1890 ist als Baudenkmal ausgewiesen (Obj.-Dok.-Nr.: 09045299). Allerdings dürfte die Nähe zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden opulenten historisierenden Hotelkomplex mit der Attitüde eines historischen Schlosses nicht relevant sein, nachdem die dort aufstehende Bebauung erst vor rd. 20 Jahren als Neubau fertiggestellt wurde.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet weiträumig für Wohnbauflächen (W₃) mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 vorgesehen.

Zu i)

Verdacht auf vermtl. „Echten Hausschwamm“ besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 13. April 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

